

PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
ATAS HARTA BERSAMA  
(ANALISIS KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI LUBUK  
PAKAM NO. 08/PDT.G/PLW/1999/PN-LP)

TESIS

RIZKY MAHESA D

0706175413



UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM  
KEKHUSUSAN HUKUM EKONOMI  
JAKARTA  
JUNI 2009

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Rizky Mahesa D.**

**NPM : 0706175413**

**Tanda Tangan :**

**Tanggal : 29 Juni 2009**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Rizky Mahesa D.  
NPM : 0706175413  
Program Studi : Magister Hukum  
Judul Tesis : Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Atas harta Bersama (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 08/PDT.G/PLW/1999/PN-LP)

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Arie S. Hutagalung, SH, MLI (.....)

Penguji : Prof. Dr. Rosa Agustina, SH, MH (.....)

Penguji : Suparjo Sujadi, SH, MH (.....)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 14 Juli 2009

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Hukum jurusan Hukum Bisnis pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan hingga saat penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk dapat menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Arie S. Hutagalung, SH, MLI, selaku dosen pembimbing yang telah sangat banyak membantu penulis dan telah bersedia menyisihkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini;
2. Tante Kessy dan keluarga, Yuri, Kenia, Melan, dan Reza, yang telah memberikan bantuan tak terduga sehingga penulis dapat mengenyam pendidikan magister hukum ini;
3. Orang tua dan keluarga besar Yos Sutiyoso yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral;
4. Sahabat-sahabat penulis yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
5. Bapak Watijan dan staf-staf biro pendidikan Fakultas Hukum Pascasarjana lainnya yang telah memberikan banyak bantuan kepada penulis;
6. Keluarga besar Djamin dan Longdong yang telah memberikan bantuan dukungan moral dan material;
7. Dan tentunya Natasha Djamin yang setelah bertahun-tahun lamanya selalu setia berada di sisi penulis hingga hari ini, baik dalam keadaan senang maupun sulit, dengan terus memberikan dukungan, semangat, dan kebahagiaan dalam setiap langkah dalam hidup penulis.

Akhir kata, penulis berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan kepada semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa banyak manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, 29 Juni 2009

Penulis,  
Rizky Mahesa Dwiyanana

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rizky Mahesa D.  
NPM : 0706175413  
Program Studi : Magister Hukum  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah yang berjudul :

**PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS HARTA  
BERSAMA (ANALISIS KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI LUBUK  
PAKAM NO. 08/PDT.G/PLW/1999/PN-LP)**

Beserta perangkat yang ada. Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Di buat di : Jakarta

Pada tanggal : 29 Juni 2009

Yang menyatakan,

(Rizky Mahesa D)

## ABSTRAK

Nama : Rizky Mahesa D.  
Program Studi : Magister Hukum  
Judul : Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Atas Harta Bersama  
(Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No.  
08/PDT.G/PLW/1999/PN-LP)

Tesis ini membahas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan khususnya dengan objek Hak Tanggungan berupa harta bersama dari suami dan istri sebagai pelaksanaan Pasal 20 jo Pasal 6 UUHT. Selain itu tesis ini juga mengupas mengenai penerapan pelaksanaan parate eksekusi oleh pemegang objek Hak Tanggungan didasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini adalah penelitian dengan desain deskriptif. Hasil penelitian menyarankan dibuat suatu peraturan pelaksana yang mengatur dengan jelas mengenai prosedur pelaksanaan dari Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan perihal hak pemegang Hak Tanggungan pertama menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa fiat pengadilan.

Kata kunci:  
Hak Tanggungan, Harta Bersama

## ABSTRACT

Name : Rizky Mahesa D.  
Study Program: Magister of Law  
Title : Implementation of Execution of Hak Tanggungan Over Joint Assets  
(Analysis of the Verdict of Lubuk Pakam District Court Case Number  
08/PDT.G/PLW/1999/PN-LP)

*The focus of this study is implementation of enforcement of Hak Tanggungan (Security Right on Land) particularly where the object of Hak Tanggungan is joint assets of husband and wife. This study also focuses in the implementation of Parate Executie in accordance with Article 20 juncto Article 6 of the Law of Hak Tanggungan by the holder based on the positive law. This study is a research with a descriptive design. The researcher suggests it is necessary to provide implementation decision which regulates the procedure of Article 6 of the Law of Hak Tanggungan regarding the rights of the Hak Tanggungan object holder to sell Hak Tanggungan object by public auction without court verdict.*

*Key words:*  
*Security Right on Land, Joint Assets*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	v
ABSTRAK .....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
<b>BAB I. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Pokok Permasalahan .....	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	5
D. Landasan Teoritis .....	5
E. Definisi Operasional .....	6
F. Metode Penelitian .....	7
G. Sitematika Penelitian .....	8
<b>BAB II. ANALISIS YURISID HAK TANGGUNGAN .....</b>	<b>9</b>
A. Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 .....	9
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	9
2. Objek Hak Tanggungan .....	10
3. Subjek Hukum Hak Tanggungan .....	12

B. Sifat-sifat Hak Tanggungan .....	12
C. Prinsip - Prinsip Hukum Jaminan Pada Hak Tanggungan .....	14
D. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan .....	23
1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan .....	23
2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan .....	27
E. Peralihan Hak Tanggungan .....	28
F. Penghapusan Dan Pencoretan Hak Tanggungan .....	29
G. Eksekusi Hak Tanggungan .....	32
<b>BAB III. ANALISIS YURIDIS PARATE EKSEKUSI DAN HARTA BERSAMA .....</b>	<b>35</b>
A. Parate Ekskusi Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 .....	35
1. Pengertian Parate Eksekusi .....	35
2. Pengaturan Parate Eksekusi dalam UUHT .....	37
3. Kerancuan Pengaturan Tentang Parate Eksekusi dalam UUHT .....	39
B. Analisis Yuridis Tentang Harta Bersama .....	47
1. Pengertian Harta Bersama .....	47
2. Penggolongan Harta Bersama .....	48
3. Pengaturan Harta Bersama Dalam Peraturan Perundang-Undangan .....	50
4. Pembagian Bagian Atas Harta Bersama .....	53
<b>BAB IV. ANALISIS KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI LUBUK PAKAM NO.08/PDT.G/PLW/1999/PN-LP .....</b>	<b>56</b>
A. Kasus Posisi .....	56
B. Analisis Hukum .....	58
<b>BAB V. PENUTUP .....</b>	<b>67</b>

A. Kesimpulan. ....	67
B. Saran. ....	69
<b>Daftar Pustaka</b> .....	71
<b>Lampiran</b> .....	75



PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
ATAS HARTA BERSAMA  
(ANALISIS KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI LUBUK  
PAKAM NO. 08/PDT.G/PLW/1999/PN-LP)

TESIS

RIZKY MAHESA D

0706175413



UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER HUKUM  
JAKARTA  
JUNI 2009

## BAB I PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG MASALAH

Dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditor kepada debitor diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.<sup>1</sup> Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, disamping itu hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.<sup>2</sup>

Pada awalnya hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut "UUPA"). Hak Tanggungan menurut Pasal 51 UUPA dapat dibebankan atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Kemudian setelah 36 tahun baru pada tanggal 9 April 1996 diundangkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "UUHT"). Dengan berlakunya UUHT maka terhitung sejak tanggal 9 april 1996 terciptalah unifikasi di bidang hukum dan lembaga hak jaminan atas tanah dalam rangka mewujudkan tujuan UUPA dan tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional sebagaimana tersirat dalam penjelasan umum UUHT.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Agus Yudha Hernoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditas Perbankan Nasional*, (Surabaya: Tesis Pascasarjana Unair, 1998) Hal.7

<sup>2</sup> Retnowulan Sutantio, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, (Badan Pembinaan Hukum Nasioal- Departemen Kehakiman RI, 1999), hal. 8

<sup>3</sup> Sunaryo Basuki, ed., *Diktat Hak Tanggungan Sebagai satu-satunya Hak Jaminan Atas Tanah*, hal.2

Lembaga Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari Hipotik sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPER”) sepanjang mengenai tanah dan *Credietverband* yang diatur dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 UUPA masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan tersebut. UUHT telah lama ditunggu oleh masyarakat karena ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan mengenai Hipotik dan *Credietverband* berasal dari jaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional. Ketentuan tentang Hipotik dan *Credietverband* tersebut tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah. Misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi, dan lain sebagainya.<sup>4</sup>

Kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan apabila debitor wanprestasi berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara yaitu:

- a. *parate executie* (untuk selanjutnya disebut “Parate Eksekusi”);
- b. *title executorial*; dan
- c. penjualan dibawah tangan.

Ketiga eksekusi Hak Tanggungan tersebut diatas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya. Untuk eksekusi yang menggunakan *title executorial* berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur pada Pasal 224 HIR, yang prosedur pelaksanaannya memerlukan waktu yang lama. Sedangkan eksekusi secara di bawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan

---

<sup>4</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan suatu kajian mengenai undang-undang.* (Bandung: Alumni, 1999), hal. 2-3.

(debitor) dengan pemegang Hak Tanggungan (kreditor).<sup>5</sup> Menurut Sutan Remy Sjahdeini<sup>6</sup> dalam rangka penjualan dibawah tangan, masalah yang perlu dipecahkan adalah mengenai keabsahan penjualan obyek Hak Tanggungan oleh bank, berdasarkan surat kuasa untuk menjual dibawah tangan dari pemberi Hak Tanggungan. Bagi para kreditor dan debitor untuk menjual secara dibawah tangan adalah merupakan perkembangan baru sebagai bentuk eksekusi dalam UUHT untuk perlindungan hukum bagi para pihak, sebab pada saat berlakunya hipotik atas tanah belum diatur secara jelas. Adapun bentuk eksekusi yang lain adalah Parate Eksekusi.

Menurut Pasal 6 UUHT apabila debitor 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, yang artinya berdasar Pasal 6 UUHT tersebut pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan dan juga tidak perlu meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi. Berdasar Pasal tersebut pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan tersebut.

Pelaksanaan Parate Eksekusi yang terjadi dalam kurun waktu sejak diberlakukannya UU No. 5 tahun 1960 sampai dengan berlakunya UUHT tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan oleh Bank selaku kreditor yang terlihat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (untuk selanjutnya disebut "MARI") No. 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986, yang salah satu keputusan MA dalam perkara tersebut yaitu jika pelaksanaan lelang dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara Bandung atas perintah Tergugat asal I (Bank/ Kreditor) dan tidak atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bandung, maka menurut MARI lelang umum tersebut bertentangan dengan Pasal 224 HIR, sehingga pelelangan tersebut tidak sah.

Ternyata putusan MARI tersebut juga didukung oleh Buku II Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mengharuskan adanya fiat eksekusi dari

---

<sup>5</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2008), hal. 4-5

<sup>6</sup> *Ibid.* hal. 67

Pengadilan Negeri.<sup>7</sup> Sehingga menurut Yahya Harahap<sup>8</sup> Putusan MARI No. 3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986 tersebut sering diperdebatkan berbagai pengkajian hukum, karena putusan ini telah mematkan asas *eigenmachtig verkoop* yang diberikan Pasal 1178 ayat (2) KUHPER.

Dalam kaitannya dengan eksekusi atas Hak Tanggungan yang masih banyak kerancuan dalam praktiknya, penulis tertarik untuk meneliti putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 08/Pdt.G/PLW/1999/PN-LP tentang sita eksekusi atas harta bersama dimana isteri mengajukan perlawanan/bantahan atas permohonan eksekusi oleh bank dengan alasan tidak pernah memberikan persetujuan tertulis kepada suaminya atas harta bersama yang dijaminkan kepada bank. Dengan adanya perlawanan yang diajukan isteri maka hal tersebut menjadi permasalahan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang secara teori pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan seharusnya bersifat mudah. Walaupun telah terdapat Sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap namun faktanya dalam praktik tidak terlalu mudah. Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas maka penulis tertarik mengangkat judul “Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Atas Harta Bersama (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 08/Pdt.G/PLW/1999/PN-LP)” dalam penulisan tesis hukum ini.

## **B. POKOK PERMASALAHAN**

Berdasarkan hal-hal yang telah diurai diatas, maka dapat diidentifikasi pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah penerapan lembaga Parate Eksekusi atas objek Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan?
2. Bagaimanakah efektifitas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan atas harta bersama pada perkara Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 08/Pdt.G/PLW/1999/PN-LP?

---

<sup>7</sup> Retnowulan Sutantio, *Op.Cit.*, hal 28-29

<sup>8</sup> M. Yahya Harahap, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan Dan Arbitrase Dan Standar Hukum Eksekusi*, (Bandung: PT Citra Aditya Bahakti, 1993), hal. 305-306

### C. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui perihal penerapan lembaga Parate Eksekusi atas objek Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Mengetahui efektifitas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan atas harta bersama pada perkara Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 08/Pdt.G/PLW/1999/PN-LP.

Di dalam penelitian yang akan dilakukan ini, diharapkan akan mendapatkan manfaat sebagai berikut:

1. Sebagai upaya menggali dan memberikan penjelasan yang tepat mengenai Hak Tanggungan dan permasalahan Parate Eksekusi atas Hak Tanggungan.
2. Memberikan masukan bagi pemerintah, praktisi hukum, mahasiswa, dan masyarakat luas lainnya yang terkait dengan penegakan UUHT.

### D. LANDASAN TEORITIS

Kajian dan analisis penelitian tesis hukum ini didasarkan pada beberapa acuan teori, antara lain teori dari Roscoe Pound dan Lawrence M Friedman. Penyelesaian perselisihan, dalam hal ini melalui eksekusi, sangat berkaitan erat dengan keadilan. Roscoe Pound melihat keadilan adalah hasil-hasil konkrit yang bisa diberikannya kepada masyarakat. Ia melihat bahwa hasil yang diperoleh itu hendaknya berupa pemuasan kebutuhan manusia sebanyak-banyaknya dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya.<sup>9</sup>

Roscoe Pound juga berpendapat bahwa hukum itu merupakan suatu sarana atau alat pembaharuan. Lebih jauh dikatakan bahwa hukum sebagai alat pembaharuan masyarakat merupakan tujuan hukum yang filosofis, artinya bahwa hukum sebagai alat pembaharuan masyarakat itu telah berlaku (diterima), baik bagi negara yang sedang berkembang maupun negara yang sudah modern.<sup>10</sup> Ia pun berpendapat bahwa hukum adalah perintah dari suatu tindakan untuk membuat suatu menjadi lebih baik

---

<sup>9</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 159

<sup>10</sup> *Ibid*

dan bermaksud untuk memenuhi tuntutan sebaik mungkin dengan menghindari sedapat mungkin perkecokan-perkecokan yang tidak bermanfaat.<sup>11</sup>

Mengacu pada pendapat Roscoe Pound, maka pengaturan tentang Parate Eksekusi atas Hak Tanggungan merupakan bentuk tindakan untuk membuat suatu menjadi lebih baik dengan bermaksud untuk memenuhi tuntutan para pihak sebaik mungkin dengan menghindari sedapat mungkin perselisihan.

Sementara itu Lawrence M. Friedman berpendapat bahwa suatu sistem hukum dapat berjalan, paling tidak ditentukan oleh tiga unsur, yaitu: substansi, struktur dan budaya hukum.<sup>12</sup> Dari ketiga unsur tersebut, budaya hukum merupakan unsur yang sangat menentukan apakah suatu sistem hukum akan berjalan atau tidak, bagaimana pandangan masyarakat tentang peranan hukum dalam masyarakat tersebut, dan apakah hukum tersebut sekedar perintah untuk menjaga ketertiban, atau hukum merupakan hak-hak dari individu-individu yang harus ditegakkan dalam masyarakat.

Mengacu kepada pendapat para ahli tersebut, Parate Eksekusi sebagai instrumen untuk mencari penyelesaian konflik yang hanya dapat berfungsi dan bekerja dengan baik jika dari segi substansi, struktur dan budaya hukum, sejalan dengan kondisi yang hidup di Indonesia

## **E. DEFINISI OPERASIONAL**

Untuk menghindari timbulnya salah penafsiran maka diperlukan suatu kesamaan pengertian dan pemahaman terhadap kata-kata dan istilah-istilah penting yang akan sering digunakan dalam penelitian ini. Adapun definisi operasional atas beberapa istilah penting adalah sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak

---

<sup>11</sup> Hikmahanto Juwana, ed., *Diktat Teori Hukum*, hal.134.

<sup>12</sup> Lawrence M. Friedman, *American Law*, (New York-London: W.W. Norton Company, 1984), h. 218-230. Dalam Citra Citrawinda Pripanca, *Budaya Hukum Indonesia Menghadapi Globalisasi Perlindungan Rahasia Dagang di Bidang Farmasi*, (Jakarta: Chandra Pratama,1999), hal. 31.

berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;<sup>13</sup>

2. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;<sup>14</sup>
3. Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;<sup>15</sup>
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;<sup>16</sup>
5. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya;<sup>17</sup>
6. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.<sup>18</sup>

## F. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum dalam tesis ini merupakan penelitian yang menggunakan metode deskriptif karena bertujuan menggambarkan bagaimana efektifitas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan atas harta bersama.

Sumber data yang dikumpulkan sebagai bahan penelitian tesis ini adalah data sekunder atau data pendukung yang diperoleh dari studi kepustakaan. Data sekunder

---

<sup>13</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996 LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3317.

<sup>14</sup> *Ibid*

<sup>15</sup> *Ibid*

<sup>16</sup> *Ibid*

<sup>17</sup> *Ibid*

<sup>18</sup> *Ibid*

yang dipergunakan terdiri dari sumber hukum primer, sumber hukum sekunder, dan sumber hukum tersier. Sumber hukum primer berupa peraturan perundangan yang terkait dengan Hak Tanggungan yaitu Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah. Sumber hukum sekunder berupa buku-buku, hasil-hasil penelitian ataupun hasil karya dari kalangan umum yang terkait dengan Hak Tanggungan. Kemudian untuk sumber hukum tersier berupa kamus-kamus.

Tipe penelitian yang digunakan adalah normatif yuridis dengan menitik beratkan penelitian terhadap efektifitas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan atas harta bersama pada perkara Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 08/Pdt.G/PLW/1999/PN-LP.

## **G. SISTEMATIKA PENELITIAN**

Penelitian ini disusun dalam bab-bab dengan sistematika sebagai berikut:

Bab Satu, dalam bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang masalah, pokok permasalahan, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian, kerangka teori, definisi operasional, dan sistematika penelitian.

Bab Dua, dalam bab ini akan diuraikan mengenai Hak Tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang mencakup pengertian Hak Tanggungan, pihak-pihak dalam Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan, dan prosedur pembebanan dan pencoretan Hak Tanggungan.

Bab Tiga, dalam bab ini akan diuraikan mengenai pengertian Parate Eksekusi, pengaturan Parate Eksekusi dalam UUHT, serta keracuan pengaturan tentang Parate Eksekusi dalam UUHT. Selain itu dalam bab ini akan diuraikan juga mengenai harta bersama, yang akan dijelaskan pengertian, penggolongan, serta pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan.

Bab Empat, dalam bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang serta kasus posisi dari perkara Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 08/Pdt.G/PLW/1999/PN-LP dan juga penulis akan melakukan analisis hukum atas perkara Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 08/Pdt.G/PLW/1999/PN-LP.

Bab Lima, pada bab terakhir yaitu bab penutup penulis akan menyimpulkan hasil penelitiannya yang merupakan jawaban dari permasalahan yang ada dan memberikan saran dalam kaitannya dengan eksekusi pada Hak Tanggungan.

## BAB II

### ANALISIS YURIDIS HAK TANGGUNGAN

#### A. HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996

##### 1. Pengertian Hak Tanggungan

UUHT memberikan definisi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan pada Pasal 1 butir 1 UUHT, yaitu sebagai berikut:

*“Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”<sup>19</sup>*

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok itu adalah sebagai berikut:<sup>20</sup>

- (1) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;
- (2) Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- (3) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berkut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- (4) Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;

---

<sup>19</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996 LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3317. Pasal 1 butir 1.

<sup>20</sup> Sjahdeini, *Op.Cit*, hal. 11.

- (5) Memberikan kesesuaian yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pengertian Hak Tanggungan tersebut sangat dipengaruhi oleh asas pemisahan horisontal, ini menyebabkan hak atas tanah dapat dipisahkan dengan hak atas benda-benda di atas tanah tersebut. Namun untuk menghindari kesalahan persepsi mengenai objek Hak Tanggungan maka harus dinyatakan secara tegas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa objek Hak Tanggungan apakah meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya di atasnya.

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan untuk pelunasan hutang (kredit) yang kuat dengan ciri-ciri:<sup>21</sup>

- (1) Memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor (Pasal 1 butir 1 UUHT);
- (2) Selalu mengikuti objek yang dijamin, dalam tangan siapapun objek itu berada (Pasal 7 UUHT);
- (3) Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, sehingga mengikat pihak ketiga serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan (Pasal 11 jo Pasal 13 UUHT);
- (4) Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya (Pasal 14 jo Pasal 20 UUHT).

## 2. Objek Hak Tanggungan

Agar dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, benda yang bersangkutan harus memenuhi syarat yaitu:<sup>22</sup>

1. dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;

---

<sup>21</sup> Basuki, *Op.Cit*, hal. 5.

<sup>22</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet.7, (Jakarta: Djambatan, 1997 ), hal. 379.

3. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku karena harus dipenuhi syarat publisitas;
4. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang.

Adapun yang termasuk dalam obyek hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Hak atas tanah, diantaranya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
- b. Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang menjadi satu kesatuan dengan tanah.

Kemudian mengenai adanya kebutuhan masyarakat saat ini agar Hak Pakai dimungkinkan menjadi agunan maka yang awalnya dalam UUPA Hak Pakai tidak ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan kemudian oleh UUHT kebutuhan tersebut ditampung dengan menetapkan Hak Pakai juga sebagai objek Hak Tanggungan. Hal terbut terlihat pada Penjelasan Umum UUHT pada bagian I butir 5 yang mengemukakan sebagai berikut:<sup>23</sup>

*“... Hak Pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara. Sebagian dari Hak Pakai yang didaftar itu menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindah tangankan, yaitu yang diberikan kepada perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Dalam Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fiducia.*

*... Pernyataan bahwa Hak Pakai tersebut dapat dijadikan objek Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan Undang-undang Pokok Agraria dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat.*

*Selain mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang tidak kurang pentingnya adalah dengan ditunjukkannya Hak Pakai tersebut sebagai objek Hak Tanggungan, bagia para pemegang haknya, yang sebagian terbesar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, , menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang*

---

<sup>23</sup> Sjahdeini, *Op.Cit*, hal. 59-60.

*diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.*<sup>24</sup>

### **3. Subjek Hukum Hak Tanggungan**

Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian karena objek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Sejalan dengan ketentuan pasal 8 UUHT itu yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.<sup>25</sup>

Bagi mereka yang akan menerima Hak Tanggungan haruslah memperhatikan ketentuan 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 harus ada pada Pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Menurut Pasal 9 UUHT pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik orang perseorangan Warga Negara Indonesia maupun asing.<sup>26</sup>

### **B. SIFAT-SIFAT HAK TANGGUNGAN**

Berikut adalah sifat-sifat Hak Tanggungan yang membedakan Hak Tanggungan dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain, yaitu:<sup>27</sup>

<sup>24</sup> Indonesia, *Op. Cit*, Penjelasan Bagian I Butir 5.

<sup>25</sup> Sjahdeini, *Op.Cit*, hal. 75.

<sup>26</sup> *Ibid*, hal 79.

- a. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (*Ondeelbaar*) kecuali jika diperjanjikan Roya Partial. Jika ada dua atau tiga bidang tanah yang dibebani Hak Tanggungan maka semuanya merupakan satu kesatuan tanpa kecuali sebagai obyek Hak Tanggungan sampai utangnya dibayar lunas. Kecuali jika diperjanjikan Roya Partial oleh debitor dan kreditor, bahwa pelunasan utang yang dijamin Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari beban Hak Tanggungan tersebut. Sehingga kemudian Hak Tanggungan tersebut hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.
- b. Satu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya di kantor pertanahan,. Peringkat Hak Tanggungan yang didaftarkan pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- c. Apabila debitor 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.
- d. Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Dikenal sebagai sifat istimewa dari Hak Tanggungan (dahulu hipotik dalam Pasal 1163 ayat (1) KUHPerdara) yaitu hubungan kreditor dengan obyek Hak Tanggungan sebagai akibat bahwa Hak Tanggungan bersifat *accessoir* terhadap perjanjian kreditnya sebagai perjanjian pokoknya. Disinilah letak kekuatan Hak Tanggungan di samping kedudukan sebagai kreditor preferen atau kreditor yang kedudukannya diutamakan.

---

<sup>27</sup> Sjahdeini, *Op.Cit*, hal. 21-38.

### C. PRINSIP-PRINSIP HUKUM JAMINAN PADA HAK TANGGUNGAN

Hak Tanggungan memiliki prinsip-prinsip hukum jaminan, diantaranya sebagai berikut.<sup>28</sup>

#### a. Prinsip Absolut

Jaminan yang diatur dalam perundang-undangan di Indonesia secara garis besar mempunyai sejumlah asas yang antara lain mempunyai sifat hak kebendaan sebagaimana diatur dalam Pasal 528 KUHPER. Dimaksud dengan hak kebendaan (*Zakelijkrecht*), ialah hak mutlak atas sesuatu benda di mana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.<sup>29</sup> Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, hak kebendaan ini adalah absolut. Artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap setiap orang. Pemegang hak itu berhak menuntut setiap orang yang mengganggu haknya. Dilihat secara pasif, setiap orang wajib menghormati hak itu. Berbeda dengan hak perorangan yang adalah relatif, artinya hak itu hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, dan hanya dapat dipertahankan melakukan tuntutan terhadap debitor tertentu saja secara pasif dapat dikatakan seseorang tertentu wajib melakukan prestasi terhadap pemilik hak.<sup>30</sup>

Pada kenyataannya bahwa suatu hak kebendaan yang mempunyai hubungan atas suatu benda, tidak menentukan pembedaan antara hak pribadi dengan hak kebendaan. Seperti halnya dalam hubungannya untuk pembatasan dari hak-hak kebendaan yang merupakan hak yang bersifat absolut yang bukan kebendaan. Hak mengarang, hak cipta, dan lain-lain yang sama, adalah mutlak, akan tetapi bukanlah hak-hak kebendaan, oleh karena yang menjadi sasarannya bukanlah benda, akan tetapi suatu hasil kesusatraan, ilmu pengetahuan atau seni dan suatu penemuan cara kerja baru atau produk baru<sup>31</sup>. Oleh karenanya semua hak-hak

<sup>28</sup> Herowati Poesoko, *Op.Cit.*, hal. 88-110.

<sup>29</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hal. 24.

<sup>30</sup> *Ibid*, hal. 17.

<sup>31</sup> R. Soetojo Prawirohamidjojo, Marthalena Pohan, *Bab-Bab tentang Hukum Benda*, (Surabaya: Bina ilmu, 1984), hal. 12.

kebendaan adalah absolut, tetapi dalil ini tidak dapat dibalik; tidak semua hak-hak absolut adalah hak kebendaan.<sup>32</sup>

Berkaitan dengan UUHT, tergolong sebagai hak kebendaan yang mempunyai sifat absolut atau bukan, maka perlu mengetahui apa yang dimaksudkan dengan Hak Tanggungan. Pada Pasal 1 ayat(1) UUHT, yang menyebutkan:

*“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”*

Dapat disimpulkan yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 tersebut, terdapat unsur-unsur esensial, yang merupakan sifat dan ciri-ciri dari Hak Tanggungan, yaitu:

- lembaga hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu;
- pembebanannya pada hak atas tanah;
- berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah,
- memberikan kedudukan yang preferen kepada kreditornya.

Bahwa dari pasal tersebut ternyata tidak secara tegas menyebutkan adanya hak kebendaan. Hal ini dapat dipahami karena UUPA dijiwai oleh hukum adat yang tidak mengenal pembedaan antara hak kebendaan dan hak perorangan. Namun, oleh Budi Harsono<sup>33</sup> dikatakan bahwa meskipun UUPA tidak mengenal sifat

---

<sup>32</sup> *Ibid*

<sup>33</sup> Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Jilid I Bagian II*, (Jakarta: Djambatan, 1971), hal. 57.

kebendaan tetapi sifat kebendaan itu dapat diberikan kepada hak-hak atas tanah yang terdapat di dalam UUPA.

Oleh Mariam Darus Badruzaman<sup>34</sup> ditambahkan bahwa UUPA mengenal hak kebendaan bukan hanya pemilik mempunyai wewenang untuk mengalihkan atau mengasingkan tetapi hak-hak tersebut tunduk juga pada pendaftaran. Lembaga pendaftaran inilah yang menjadi ukuran bagi lahirnya hak kebendaan. Pendaftaran tanah dalam UUPA menunjukkan sifat kebendaan itu merupakan bawaan dari UUPA dan bukan sifat yang diberikan. Pendapat Mariam Darus Badruzaman tersebut mendasarkan pada Pasal 528 KUHPer yang menyatakan bahwa atas suatu kebendaan, seseorang dapat mempunyai kedudukan berkuasa hak milik, hak waris, hak pakai hasil, hak pengalihan tanah, hak gadai tanah, hak gadai atau hipotik. Untuk itulah Hak Tanggungan dapat dikatakan mempunyai sifat hak kebendaan, karena ciri-ciri atau sifat hak kebendaan pada Hak Tanggungan memang sengaja diberikan pembentuk UUHT.<sup>35</sup>

Bahwa dari pendapat ahli hukum tersebut diatas dapat dipahami meskipun UUPA tidak mengenal sifat kebendaan, tetapi sifat kebendaannya dapat diberikan pada hak-hak atas tanah. Meskipun tanpa menyebutkan sifat-sifat kebendaan, tetapi pemilik hak-hak atas tanah tersebut diberi wewenang untuk mengalihkan, menjaminkan dan bahkan mendaftarkan terhadap hak-hak atas tanah tersebut, sehingga hak-hak atas tanah tersebut bersifat hak kebendaan. Oleh karenanya UUHT merupakan hak kebendaan, maka mempunyai sifat yang absolut.

#### b. Prinsip *Droit de Suite*

Hak kebendaan itu mempunyai *droit de suite* (hak yang mengikuti). Artinya: hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang mempunyainya.<sup>36</sup> *Droit de suite* merupakan salah satu prinsip dari hak kebendaan yang memang pada dasarnya dikenal oleh KUHPER, dan sebaliknya tidak dikenal oleh Hukum Adat.

<sup>34</sup> Mariam Darus Badruzaman, "Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan", *Hukum Bisnis*, (Vol. 11 Tahun 2000), hal. 19.

<sup>35</sup> Herowati Poesoko, *Op.Cit.*, hal. 88

<sup>36</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op.Cit.*, hal. 25.

Bahwa sistem Hukum Adat tidak mengenal hak kebendaan antara lain dapat dilihat dari karya Mahadi<sup>37</sup> yang menyatakan bahwa hak kebendaan seperti yang dimaksud KUHPER itu tidak ada dalam sistem Hukum Adat. Lalu ciri Hak Tanggungan sebagai suatu hak jaminan yang mempunyai preferensi dan berasas *droit de suite*, berakar dari mana, selayaknya pantas dipertanyakan. Atau sifat yang ditetapkan demikian itu semata dilandaskan pada soal kewenangan yang dimiliki oleh pembentuk undang-undang.<sup>38</sup>

Namun prinsip *droit de suite* nampak jelas terdapat dalam Pasal 7 UUHT, yang menyatakan: sifat Hak Tanggungan itu tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada (*droit de suite*). Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan itu sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji dalam berprestasi. Oleh sebab itu, walaupun obyek Hak Tanggungan itu sudah berpindah tangan dan menjadi hak milik orang lain, namun Hak Tanggungan itu selalu mengikuti di dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan berpindah, yang berarti prinsip *droit de suite* tersebut terdapat dalam UUHT.

### c. Prinsip *Droit de Preference*

Pada prinsipnya hak jaminan kebendaan memberikan kedudukan didahulukan bagi kreditor pemegang Hak Jaminan terhadap kreditor lainnya. Untuk menganalisis prinsip *droit de preference* selain mendasarkan pada Buku II KUPER yang mengatur tentang jaminan juga mendasarkan pada UUHT. Tentang kedudukan yang diutamakan dalam KUHPER dapat dilihat pada Pasal 1133 ayat (1) KUHPER yang menyatakan bahwa hak untuk didahulukan di antara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik.

Namun ternyata sistem hukum kita mengenal pemberian perlindungan yang istimewa bagi kreditor atau para kreditor. Perlindungan istimewa itu tertera di

---

<sup>37</sup> Mahadi, *Hukum Benda dalam Siste Hukum Perdata Nasional*, (Jakarta: Binacipta, 1983), hal. 28.

<sup>38</sup> M. Isnaeni, *Op.Cit*, hal. 79-80.

dalam Pasal 1133 KUHPER, yakni hak untuk didahulukan diantara para kreditor yang timbul dari: Hak istimewa, Gadai dan Hipotik. Selanjutnya menurut Pasal 1134 KUHPER Hak Istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang kreditor sehingga tingkatan kreditor tersebut lebih tinggi daripada kreditor lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutang kreditor tersebut. Perlindungan istimewa tersebut dapat diberikan apabila kreditor pemegang hak jaminan atas benda tertentu milik debitur, dalam perkembangan hukum Indonesia selain Gadai dan Hipotik. Hak istimewa tersebut berlaku bagi Hak Tanggungan dan Fidusia. Jaminan tersebut merupakan jaminan kebendaan. Kedudukan hak jaminan terhadap Hak Istimewa, menurut Pasal 1134 ayat (2) KUHPER lebih tinggi daripada Hak Istimewa. Kecuali hal-hal dimana oleh undang-undang ditentukan sebaliknya. Hak Istimewa yang lebih tinggi daripada hak jaminan, termasuk biaya perkara yang semata-mata disebabkan karena suatu penghukuman untuk melelang baik untuk benda bergerak maupun benda tak bergerak. Biaya tersebut dibayar dari hasil penjualan benda tersebut sebelum dibayarkan kepada para kreditor lainnya, termasuk kepada para kreditor pemegang hak jaminan.

Dalam UUHT tentang kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain, semula ditentukan pada Pasal 1 ayat (1) UUHT yang antara lain menyebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Penjabaran lebih lanjut tentang kedudukan diutamakan tidak dijumpai dalam Penjelasan Pasal 1 UUHT, melainkan dijumpai dalam Penjelasan Umum Angka 4 alinea 2 UUHT, yang menyatakan:

*“Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.”*

Bahwa yang dimaksudkan dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain, adalah bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dimaksudkan adalah bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan eksekusi obyek Hak Tanggungan.

#### d. Prinsip Spesialitas

Asas ini menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Asas ini dalam hipotik diatur oleh ketentuan Pasal 1174 KUHPER. Dianutnya asas spesialitas oleh Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT. Karena Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (1) UUHT) dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan (Pasal 8 ayat (2) UUHT), ketentuan tersebut hanya mungkin terpenuhi apabila obyek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana. Selanjutnya pula karena Pasal 11 ayat (1) huruf e menentukan bahwa di dalam akta pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas sebagaimana yang dimaksud itu apabila obyek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya. Kata-kata “uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan” dalam Pasal 11 ayat (1) huruf e menunjukkan, bahwa obyek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Selanjutnya UUHT menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan tidak dicantulkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Dalam UUHT pada Pasal 11 ayat (1)

disebutkan hal-hal yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan itu:

- (1) nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan. Apabila Hak Tanggungannya dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.
- (2) Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- (3) Penunjukkan secara jelas utang atau utang–utang yang dijamin pelunasannya dengan hak Tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan;
- (4) Nilai tanggungan ; dan
- (5) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, yakni meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya.

e. Prinsip Publisitas

Terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan. Hal 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 (Penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT).

Akan menjadi tidak adil bagi pihak ketiga untuk terkait dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu obyek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu.

Hanya dengan cara pencatatan atas pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah. Untuk mencapai tujuan kepastian hukum, maka dalam UUPA berlaku prinsip pendaftaran semua hak-hak atas tanah. Untuk itu di kantor pertanahan setempat disediakan buku tanah yang mencatat tanah-tanah yang didaftar. Karena pekerjaan tersebut merupakan pekerjaan yang sangat besar, maka pelaksanaannya dilakukan dengan cara bertahap. Selanjutnya dilakukan tata usaha pendaftaran tanah, sehingga perkembangan dari tanah-tanah yang sudah didaftar akan dipantau terus dalam buku tanah yang bersangkutan. Setiap perubahan yang penting mengenai tanah yang bersangkutan akan dicatat dalam buku tanah, maka dengan melihat buku tanah, diharapkan orang dapat tahu riwayat tanah yang bersangkutan. Selanjutnya perlu dikemukakan, bahwa pendaftaran tanah menurut UUPA menganut asas publisitas dan spesialisitas.<sup>39</sup>

Pendaftaran sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 UUHT menegaskan pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan merupakan syarat mutlak untuk adanya Hak Tanggungan yang memberi kedudukan yang diutamakan bagi kreditor tadi, maka ditentukan pula bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan pemegang Hak Tanggungan dan sekaligus mengikatnya Hak Tanggungan tersebut terhadap pihak ketiga. Untuk memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor tadi, maka ditentukan pula bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan beserta warkah yang lain yang diperlukan bagi pendaftarannya wajib dikirimkan oleh pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungannya.

Dalam hal ada lebih dari satu Hak Tanggungan yang didaftarkan pada hari yang sama, maka tingkat Hak Tanggungan ditentukan oleh tanggal pemberian Hak Tanggungan, yang mempunyai tanggal lebih muda didahulukan pendaftarannya daripada yang lebih tua tanggalnya (Pasal 5 ayat (3) UUHT). Dengan demikian pemberian tingkat-tingkatan Hak Tanggungan yang dikaitkan dengan saat pendaftarannya, merupakan konsuekuensinya logis daripada sifat Hak Tanggungan

---

<sup>39</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Buku 1*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, , 2002), hal. 43.

Kebendaan, yang mengatakan bahwa kebendaan yang lahir lebih dahulu mempunyai kedudukan yang lebih tinggi daripada yang lahir kemudian<sup>40</sup>, oleh sebab itu fungsi pendaftaran Hak Tanggungan sebagai berikut :

1. untuk membuktikan saat lahirnya dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap para pihak.
2. untuk menciptakan alat bukti adanya hak bagi yang berhak/berwenang, bahwa tanah tersebut telah dibebankan dengan hak Tanggungan.
3. Hak Tanggungan yang lahir lebih dahulu merupakan kedudukan yang lebih tinggi daripada yang lahir kemudian.
4. untuk menciptakan kepastian hukum bagi kreditor bahwa manakala debitor cidera janji, maka kreditor mendapatkan hak preferen sehingga mendahului dari kreditor-kreditor yang lain.
5. untuk menciptakan perlindungan hukum bagi kreditor terhadap gangguan pihak ketiga; dan
6. apabila Akta Pembebanan Hak Tanggungan itu didaftarkan dalam register umum, maka janji yang terdapat dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan mempunyai daya berlaku kebendaan dan juga berkekuatan terhadap seorang pemegang/pemilik baru.

Melihat fungsi pendaftaran Hak Tanggungan tersebut di atas melambangkan bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan mendapatkan perlindungan serta kepastian hukum bahwa tanah yang dijamin oleh pemberi jaminan kepada pemegang jaminan mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak dan pihak ketiga, serta merupakan alat bukti bagi pemegang hak bahwa tanah yang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan mempunyai kedudukan lebih tinggi daripada yang lahir kemudian. Sehingga pemegang Hak Tanggungan dijamin dan terjamin oleh Hukum. Mengingat UUHT merupakan peraturan yang mengatur tentang jaminan kebendaan khususnya jaminan atas tanah, yang di dalamnya terkandung prinsip-prinsip hukum jaminan, yang adalah: prinsip absolut/mutlak, prinsip *droit de suit*, prinsip *droit de preference*, prinsip prioritas, dan prinsip publisitas, maka secara yuridis UUHT dapat memberikan kepastian hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan.

---

<sup>40</sup> J. Satrio, *Op.Cit*, hal 204.

## C. PROSEDUR PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN

Proses pembebanan Hak Tanggungan terdiri atas dua tahap, yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan dan Tahap pendaftaran Hak Tanggungan. Namun dalam penelitian ini selain akan membahas mengenai tahap pemberian Hak Tanggungan dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan akan dibahas juga mengenai prosedur pencoretan Hak Tanggungan.

Pasal 17 UUHT menentukan bahwa bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk, dan isi buku tanah Hak Tanggungan dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Oleh karena itu untuk lebih jelasnya maka dalam penelitian ini akan dibahas satu persatu mulai dari tahap pemberian Hak Tanggungan, tahap pendaftaran Hak Tanggungan, hingga tahap pencoretan Hak Tanggungan.

### 1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Untuk sahnya pembebanan Hak Tanggungan harus dipenuhi tiga syarat, yaitu:<sup>41</sup>

- a. Pemberian Hak Tanggungan harus dibuktikan dengan akta otentik, yang sekarang dilaksanakan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2)UUHT);
- b. Syarat spesialisitas, artinya harus disebutkan jumlah pinjamannya secara pasti (pinjaman pokok ditambah bunganya) dan disebutkan pula penunjukan tanah sebagai jaminan hutang (keterangan yuridis dan fisik tanah yang bersangkutan secara rinci)( sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT);

---

<sup>41</sup> Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Cet.1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999), hal. 220.

- c. Syarat publisitas, artinya setiap pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan agar pihak-pihak yang berkepentingan dapat mengetahui. (sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT).

Tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan kredit yang diperjanjikan. Janji tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang. Perjanjian tersebut dengan sendirinya harus tertulis, dapat berupa akta dibawah tangan namun bisa juga berbentuk otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian yang bersangkutan.

Kemudian menurut Pasal 10 ayat (2) UUHT setelah perjanjian pokok diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut pasal 10 ayat (3) UUHT, tata cara pemberian Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dari penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah yang menurut hukum adat telah ada tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan.

Adapun berdasar UUHT hal-hal yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:<sup>42</sup>

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
2. Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan dan apabila diantara 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;

---

<sup>42</sup> Indonesia, *Op.Cit.* Ps. 11 ayat (1).

3. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan;
4. Nilai tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, yakni meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

Ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut memberikan asas spesialitas kepada Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin. Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT mengemukakan bawa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

Dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan dimuat janji-janji yang sifatnya fakultatif dan akan mengikat pihak ketiga setelah Hak Tanggungan lahir. Jika diperjanjikan, akan dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Janji-janji yang dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:<sup>43</sup>

- a. Janji membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk

---

<sup>43</sup> *Ibid*, Pasal 11 ayat (2)

- pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
  - f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
  - g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
  - i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
  - j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
  - k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

## **2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan**

Dengan diberikannya Hak Tanggungan dihadapan PPAT baru dipenuhi syarat spesialisitas dalam pembebanan Hak Tanggungan, oleh sebab itu Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir dan kreditor belum memperoleh kedudukan istimewa. Untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut masih harus dipenuhi syarat publisitas, yaitu pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan yang diatur dalam Pasal 13 UUHT

dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 tahun 1996 serta Surat Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN tanggal 26 Juni 1996 Nomor 630.1-1826.<sup>44</sup>

Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dalam Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) UUHT dijelaskan cara pendaftaran Hak Tanggungan. Adapun tata cara pelaksanaannya adalah sebagai berikut.<sup>45</sup>

1. Setelah penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7(tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT tersebut;
2. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;
3. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Dari hal tersebut diketahui lahirnya Hak Tanggungan yaitu pada saat dibuatkan buku Hak Tanggungan dan mencantumkan tanggal pembuatannya pada Buku Tanah Hak Tanggungan dalam tujuh hari kerja, salinan APHT yang dijilid menjadi satu dokumen yang disebut Sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah. Oleh sebab itu Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sebagai titel eksekutorial.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 404.

<sup>45</sup> Sjahdeini, *Op.Cit*, hal. 144-145.

<sup>46</sup> Lihat Indonesia, *Op.Cit*, pasal 14 dan penjelasan.

#### D. PERALIHAN HAK TANGGUNGAN

Sebagaimana diatur pada Pasal 16 UUHT, Hak Tanggungan beralih apabila piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih kepada pihak ketiga. Peralihan piutang itu dapat terjadi karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain. Dengan kata lain Hak Tanggungan ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru apabila piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beralih kepada kreditor yang baru. Yang dimaksud dengan cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor-kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain. Sedangkan subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitor.<sup>47</sup>

Menurut penjelasan Pasal 16 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan “sebab-sebab lain” pada Pasal 16 ayat (1) itu adalah hal-hal lain selain cessie, subrogasi, dan warisan. Dalam penjelasan tersebut diberikan beberapa contoh, yaitu misalnya dalam hal terjadi pengambilalihan perusahaan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan lain.

Sesuai dengan asas publisitas dari Hak Tanggungan, beralihnya Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada kantor pertanahan sebagaimana diatur pada pasal 16 ayat (2) UUHT. Beralihnya Hak Tanggungan tersebut mulai berlaku bagi pihak ketiga pada tanggal pencatatannya.

Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat-sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal pencatatan pada buku tanah sebagaimana dimaksud di atas adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimannya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan. Jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, catatan itu diberi tanggal hari kerja berikutnya.

---

<sup>47</sup> Sjahdeini, *Op.Cit*, hal.128

## E. PENGHAPUSAN DAN PENCORETAN HAK TANGGUNGAN

Sebab-sebab yang menghapuskan Hak Tanggungan diatur pada Pasal 18 ayat (1) UUHT. Menurut pasal tersebut Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- (a) hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- (b) dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- (c) pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- (d) hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Dari ketentuan diatas maka dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan dapat sengaja dihapuskan dan dapat pula hapus karena hukum. Hak Tanggungan dapat dihapuskan karena dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan atau karena dilakukan pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua Pengadilan Negeri. Sedangkan Hak Tanggungan dapat hapus karena hukum karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Karena Hak Tanggungan merupakan jaminan utang yang pembebanannya adalah untuk kepentingan kreditor (pemegang hak tanggungan, maka logis apabila Hak Tanggungan dapat dihapuskan oleh kreditor sendiri. Sedangkan pemberi Hak Tanggungan tidak mungkin dapat membebaskan Hak Tanggungan itu.

Sesuai dengan sifat Hak Tanggungan yang *accessoir*, adanya Hak Tanggungan berganatung kepada adanya piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu. Oleh karena itu apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau karena sebab-sebab lainnya, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri berkaitan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUHT. Pembeli objek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.

Sebagaimana telah dikemukakan diatas bahwa Hak Tanggungan dapat dengan sengaja dihapuskan, baik atas kehendak dari pemegang Hak Tanggungan sendiri maupun karena pembersihan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai silepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan. Hal ini sebagaimana diatur pada Pasal 18 ayat (2) UUHT. Namun tidak ada penjelasan lebih lanjut mengenai proses apa yang harus dilakukan setelah pemberi Hak Tanggungan menerima pernyataan tertulis tersebut.

Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi dengan diajukannya permohonan oleh pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan tersebut.

Mengingat Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan, yaitu hak yang dapat dituntut oleh pemegangnya dari pihak ketiga yang menguasai atau memiliki objek Hak Tanggungan itu, oleh sebab itu apabila objek Hak Tanggungan itu kemudian dialihkan oleh pemberi Hak Tanggungan semula maka hapusnya Hak Tanggungan itu harus pula diiadakan dari pencatatannya di buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu. Apabila tidak maka pihak ketiga tidak akan pernah tahu bahwa Hak Tanggungan itu telah hapus sehingga tidak lagi mengikat bagi pihak ketiga.<sup>48</sup>

Terkait hal tersebut diatas maka menurut Pasal 22 ayat (1) UUHT, setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (1) UUHT itu, oleh Pasal 22 ayat (4) UUHT ditentukan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas.

Kemudian pada Pasal 22 ayat (4) selanjutnya juga mengatur bahwa apabila karena suatu hal sertifikat Hak Tanggungan itu tidak mungkin diberi catatan oleh

---

<sup>48</sup> Sjahdeini, *Op.Cit*, hal. 148.

kreditor sebagaimana dimaksud diatas, maka catatan pada Sertipikat Hak Tanggungan itu dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah dihapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas. Apabila hapusnya Hak Tanggungan itu karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan, pihak yang berkepentingan harus mengusahakan pernyataan tertulis dari kreditor mengenai hapusnya Hak Tanggungan itu karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>49</sup>

Namun apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (4) UUHT maka berdasar Pasal 22 ayat (5) UUHT maka pihak yang berkepentingan dapat meminta turut campurnya pengadilan dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar. Sedangkan apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain maka berdasar pada Pasal 22 ayat (6) UUHT permohonan tersebut harus diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana diatur pada Pasal 22 ayat (7) UUHT.<sup>50</sup>

Setelah hal-hal tersebut diatas maka berikutnya berdasar Pasal 22 ayat (8) UUHT ialah permohonan pencoretan Hak Tanggungan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan. Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja atherhitung sejak diterimanya permohonan tersebut harus melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan tersebut menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>51</sup>

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah maka menurut Pasal 2 ayat (2) UUHT dapat diperjanjikan dalam akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak

---

<sup>49</sup> Lihat Indonesia, *Op.Cit*, pasal 22 ayat (4)

<sup>50</sup> Lihat: *Ibid*, pasal 22 ayat (5), (6), dan (7)

<sup>51</sup> Lihat: *Ibid*, pasal 22 ayat (8)

Tanggungannya sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.<sup>52</sup>

Dalam hal pelunasan hutang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT, maka menurut ketentuan Pasal 22 ayat (9) UUHT hapusnya Hak Tanggungan pada bagian objek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat oleh Kantor Pertanahan pada buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebani.<sup>53</sup>

Namun Pasal 22 ayat (9) UUHT tidak menentukan batas waktu pelaksanaan pencatatan tersebut diatas oleh Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan pada Pasal 22 ayat (8) UUHT. Hal ini memberikan ketidak pastian kepada pemohon mengenai kapan pelaksanaan pencatatan itu akan terlaksana.<sup>54</sup>

#### **F. EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan pada debitor. Apabila debitor cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.<sup>55</sup>

Agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), UUHT mengharuskan agar penjualan itu dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan yang berlaku. Hal ini diatur pada Pasal 20 ayat (1) UUHT.

Bahwa Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitor cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu

---

<sup>52</sup> Lihat: *Ibid*, pasal 22 ayat (2)

<sup>53</sup> Lihat: *Ibid*, pasal 22 ayat (9)

<sup>54</sup> Sjahdeini, *Op.Cit*, hal hal. 151

<sup>55</sup> *Ibid*, hal. 164

meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Cukuplah apabila pemegang Hak Tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi obyek Hak Tanggungan tersebut. Karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum), Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.

Selain diatur mengenai eksekusi Hak tanggungan melalui pelelangan umum, UUHT juga mengatur perihal penjualan di bawah tangan atas objek Hak Tanggungan. Dengan adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan cara itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Karena penjualan dibawah tangan dari obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, bank tidak mungkin melakukan penjualan dibawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitor tidak menyetujuinya. Apabila kredit sudah menjadi macet, sering bank menghadapi kesulitan untuk dapat memperoleh persetujuan dari nasabah debitor.

Dalam keadaan-keadaan tertentu justru menurut pertimbangan bank lebih baik agunan itu dijual dibawah tangan daripada dijual di pelelangan umum. Bank sendiri berkepentingan agar hasil penjualan agunan tersebut cukup jumlahnya untuk membayar seluruh jumlah kredit yang terutang. Kesulitan untuk memperoleh persetujuan nasabah tersebut dapat terjadi misalnya karena nasabah debitor yang tidak lagi beritikad baik tidak bersedia ditemui oleh bank, atau telah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya. Agar bank kelak setelah kredit diberikan tidak mengalami kesulitan yang demikian, bank pada waktu kredit diberikan mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa bank diberi kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara dibawah tangan atau meminta kepada debitor untuk memberikan surat kuasa khusus yang memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara dibawah tangan.

Masih ada masalah yang perlu dipecahkan mengenai keabsahan penjualan obyek Hak Tanggungan oleh bank, berdasarkan surat kuasa untuk menjual dibawah tangan dari pemberi Hak Tanggungan. Permasalahan tersebut timbul apabila ternyata penjualan itu terjadi dengan harga yang jauh dibawah harga wajar, pemberi Hak

Tanggung dan debitor itu sendiri (dalam hal debitor bukan pemilik Hak Tanggungan) sepatutnya dapat mengajukan gugatan terhadap bank. Gugatan itu sendiri bukan diajukan terhadap pelaksanaan penjualannya, tetapi terhadap harga penjualan yang dinilai tidak wajar. Dasar yang dapat diajukan oleh penggugat adalah bahwa bank telah melakukan perbuatan melawan hukum atau bertentangan dengan kepatutan atau bertentangan dengan keadilan atau bertentangan dengan asas itikad baik. Namun sewajarnya sesuai dengan asas kepatutan dan itikad baik, bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian kredit macet nasabah debitor. Karena pada umumnya penaksiran harga dilakukan oleh suatu perusahaan penilai (*appraisal company*) yang independen dan mempunyai reputasi baik.

Merujuk pada Pasal 20 ayat (3) UUHT, pelaksanaan penjualan di bawah tangan sebagaimana dimaksud di atas 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 di umumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Ketentuan ini menurut penjelasan pasal 20 ayat (3) UUHT tersebut dimaksudkan untuk melindungi pihak – pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan.

Apabila pemberi Hak Tanggungan atau debitor (dalam hal debitor bukan pemilik objek Hak Tanggungan) ingin menghindari penjualan umum (pelelangan) atas objek Hak Tanggungan itu, hal itu hanya dapat dilakukan apabila pemberi hak tanggungan atau debitor melakukan pelunasan utang yang di jamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. Pelunasan itu masih tetap dapat dilakukan sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan.

### BAB III

## ANALISIS YURIDIS PARATE EKSEKUSI DAN HARTA BERSAMA

### A. PARATE EKSEKUSI MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996

#### 1. Pengertian Parate Eksekusi

Sebetulnya istilah *Parate Executie* (Parate Eksekusi) secara implisit tidak pernah tertuang dalam peraturan perundang-undangan. Istilah Parate Eksekusi sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya, secara etimologis berasal dari kata “paraat” artinya siap ditangan.<sup>56</sup>, sehingga Parate Eksekusi dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan. Menurut kamus hukum, Parate Eksekusi mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melalui proses (pengadilan atau hakim)<sup>57</sup>.

Arti parate eksekusi yang diberikan oleh doktrin, “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau parate eksekusi, diberikan arti, bahwa – kalau debitur wanprestasi – kreditur dapat melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam Hukum Acara – untuk itu ada aturan mainnya sendiri – tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih murah.<sup>58</sup>

Sedangkan menurut pendapat Pitlo, Parate Eksekusi adalah:

*“een verloop buiten het terrein van rechtsvordering bliff en wordt geen belaggelegd, er komt geen deurwaarder te pas, het geheel wordt afgewikkeld aelsverkocht men zijn eigen gogoed in het open baar. (suatu penjualan yang berada di luar wilayah hukum acara dan tidak perlu ada penyitaan, tidak*

---

<sup>56</sup> J Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, (Bandung: Citra Aditya, 1998). hal 276. (selanjutnya disebut “J. Satrio I”)

<sup>57</sup> *Kamus Hukum Edisi lengkap, Bahasa Belanda-Indonesia-Inggris*, (Semarang: Aneka, 1977), hal. 655. sebagaimana dikutip dari Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Cet. 2, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2008), hal. 241.

<sup>58</sup> J. Satrio I, *Op.Cit*, hal. 61

*melibatkan juru sita, kesemuanya dilaksanakan seperti orang yang menjual barangnya sendiri di depan umum...).”<sup>59</sup>*

Adapun Subekti berpendapat, Parate Eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.<sup>60</sup> Parate Eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan (gadai dan hipotik) tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari Pengadilan Negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan Kantor Lelang Negara saja.<sup>61</sup> Atau dengan perkataan lain, Parate Eksekusi dilaksanakan tanpa meminta fiat eksekusi atau ijin dari Pengadilan Negeri.

Dalam UUHT istilah Parate Eksekusi secara implisit diatur dalam UUHT, khususnya pada Penjelasan Umum angka 9 UUHT sebagai berikut:

*“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya., jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga Parate Executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbaharui (Het Herziene Inlands Reglement) dan Pasal 258 Reglement Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura)...”*

Dari penjelasan umum tersebut di atas maka dapat disimpulkan meskipun pada dasarnya eksekusi secara umum telah diatur oleh Hukum Acara Perdata, namun untuk membuktikan salah satu ciri Hak Tanggungan terletak pada pelaksanaan eksekusinya yang mudah dan pasti maka ketentuan tentang lembaga Parate Eksekusi dimasukkan dalam UUHT.

---

<sup>59</sup> Pitlo, *Het Zakenrecht Naar Het Nederlands Burgerlijk Wetboek*, (Haarlem: Tjeenk Willink & Zoon, 1949) hal 498, sebagaimana dikutip dari Herowati Poesoko, *Op.Cit*, hal. 242.

<sup>60</sup> Subekti. *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil Dan Uang Paksa Dalam: Penemuan Hukum Dan Pemecahan Masalah Hukum*, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial, MARI, (Jakarta: 1990), hal. 69.

<sup>61</sup> Tartib, “Catatan Tentang Parate Executie”, *Majalah Varia Peradilan*, (Th. XI, No. 124, Januari 1996), hal. 149-150.

## 2. Pengaturan Parate Eksekusi Dalam UUHT

Adapun pengaturan mengenai Parate Eksekusi dalam UUHT diatur dalam Pasal 20 ayat (1) *juncto* Pasal 6 UUHT yang menyebutkan sebagai berikut:

Vide Pasal 20 ayat (1) UUHT

*“(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.”*

Vide Pasal 6 UUHT

*“Apabila Debitor 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.”*

Dari pasal tersebut diatas maka dapat disimpulkan unsur-unsurnya sebagai berikut:

- 1) Debitor cidera janji (wanprestasi);
- 2) Kreditor Pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
- 3) Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;
- 4) Syarat penjualan melalui pelelangan umum;
- 5) Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- 6) Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.

Dari unsur-unsur yang tersebut diatas maka menunjukkan ada 2 (dua) hal penting manakala debitor wanprestasi, yaitu peralihan hak dan pelaksanaan hak bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama. Dalam Pasal 6 UUHT, hak kreditor dalam hal debitor cidera janji, untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui lelang,

sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan yang pertama<sup>62</sup>.

Oleh karenanya dapat dipahami tujuan Pembentuk UUHT untuk membentuk lembaga Parate Eksekusi, selain memberikan sarana bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk mendapatkan kembali pelunasan piutangnya dengan cara mudah dan murah, dengan maksud untuk menerobos formalitas hukum acara, disatu sisi tujuan pembentukan Parate Eksekusi secara undang-undang (*ex lege*), dengan maksud untuk memperkuat posisi dari kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama dan pihak-pihak yang mendapatkan hak dari padanya.<sup>63</sup>

Kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri. Kemudahan tersebut terutama menunjukkan efisiensi waktu dibandingkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Hal tersebut mengingat kalau prosedur eksekusi melalui formalitas hukum acara, proses yang dilalui memerlukan waktu yang lama dan rumit prosedurnya. Parate Eksekusi lebih murah dibandingkan dengan pelaksanaan eksekusi menggunakan titel eksekutorial, karena tidak menanggung biaya untuk mengajukan permohonan penetapan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Sebab dikhawatirkan kreditor akan enggan memberikan kredit dengan jaminan hipotik (Hak Tanggungan), terutama kalau jumlah tagihannya tidak besar<sup>64</sup>.

Akan dirasakan tidak adil jika eksekusi Hak Tanggungan harus melalui pengadilan terutama tentang jumlah yang hendak ditagih dengan semua upaya, biaya dan terutama waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan kembali kreditnya yang macet. Maka dengan adanya Pasal 6 UUHT kreditor akan terlindungi dari perbuatan debitor yang tak pantas, tidak layak atau bahkan tidak mempunyai itikad baik. Pasal 6 UUHT tersebut dipersiapkan oleh pembentuk undang-undang sebagai tiang penyanggah utama bagi kreditor (bank) dalam memperoleh percepatan pelunasan piutangnya, agar piutang yang telah kembali pada kreditor kemudian keuangan tersebut dapat digunakan perputaran roda perekonomian, maka tidak diragukan bahwa

---

<sup>62</sup> J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, (Bandung: Citra Aditya, 2002). hal. hal. 219-220. (selanjutnya disebut "J.Satrio II")

<sup>63</sup> Herowati Poesoko, *Op.Cit*, hal. 247.

<sup>64</sup> *Ibid*, hal. 248.

pasal 6 UUHT merupakan dasar hukum berlakunya Parate Eksekusi manakala debitor wanprestasi, yang dipergunakan sebagai sarana yang sangat baik demi penyesuaian terhadap kebutuhan ekonomi.<sup>65</sup>

### 3. Kerancuan Pengaturan Tentang Parate Eksekusi Dalam UUHT

#### a. Kerancuan Pasal 6 UUHT Dengan Penjelasannya

Berdasar UUHT pembentuk undang-undang memberikan kemudahan kepada kreditor agar kreditor dapat mendapatkan kembali uangnya dengan jalan yang lebih mudah dan murah, yakni dengan memberikan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri atas obyek jaminan guna mengambil pelunasan pinjaman sebagaimana diatur pada Pasal 6 UUHT sebagai berikut:

*“Apabila Debitor 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.”*

Pemahaman pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa hak menjual atas kekuasaan sendiri tidak lagi memerlukan kuasa atasnya sebab pemberian parate eksekusi oleh undang-undang bertujuan untuk memperkuat posisi dari kreditor pemegang Hak Tanggungan dan pihak-pihak yang mendapatkan hak dari padanya.

Apabila semata-mata membaca Pasal 6 UUHT memberikan pemahaman secara tegas bahwa kewenangan menjual atas kekuasaan sendiri diberikan kepada pemegang pertama Hak Tanggungan, sekalipun tidak terdapat janji yang tertuang dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Hal tersebut menunjukkan penyatuan suatu kewenangan yang pada awalnya lahir dari sebuah kesepakatan (janji) menjadi sebuah norma yang mengikat, karena diberikan oleh undang-undang, itu merupakan suatu perkembangan yang mengarah pada suatu kemajuan dibandingkan ketentuan dalam Pasal 1178 ayat (2) B.W. saat berlakunya hipotik.<sup>66</sup>

---

<sup>65</sup> Herowati Poesoko, *Op.Cit*, hal. 247.

<sup>66</sup> *Ibid*, hal. 249.

Namun apabila membaca Penjelasan Pasal 6 UUHT kemudian dihubungkan dengan Pasal 6 UUHT akan menimbulkan kerancuan, sebab dalam Penjelasan Pasal 6 UUHT disebutkan sebagai berikut:

*“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dan kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh Pemegang Hak Tanggungan atau Pemegang Hak Tanggungan Pertama dalam hal terdapat lebih dari 1 (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 obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”*

Berdasar Penjelasan Pasal 6 UUHT memberikan 2 (dua) pemahaman, yaitu:

1. Hak kreditor untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri didasarkan pada janji apabila debitur cidera janji, dan
2. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh Pemegang Hak Tanggungan.

Terhadap hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, menurut Penjelasan Pasal 6 UUHT didasarkan pada janji. Hal tersebut sangatlah berbeda dengan Pasal 6 UUHT yang memberikan hak berdasar undang-undang. Adanya perbedaan makna terhadap lahirnya hak kreditor untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri menunjukkan pembentuk UUHT mempunyai sikap yang tidak konsisten, yang menyebabkan kebingungan dan kekecewaan bagi kreditor pada khususnya, sehingga Penjelasan Pasal 6 UUHT tersebut justru kembali mementahkan harapan perbankan.<sup>67</sup>

Sebenarnya hukum hanya memberikan harapan perbankan, tetapi justru menunjukkan risiko bila dalam satu undang-undang (UUHT) mengatur satu obyek yang sama yakni parate eksekusi, tetapi memberikan makna yang berbeda satu sama lain. Perbedaan makna tersebut tercermin dalam Pasal 6 UUHT, bahwa hak menjual atas kekuasaan sendiri diberikan oleh undang-undang, tetapi penafsiran dari pembentuk UUHT sebagaimana dalam Penjelasan Pasal 6, ternyata hak menjual atas

---

<sup>67</sup> Sutan Remy Sjahdeini, “Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan”, *Majalah Hukum Nasional*, (No. 2 Tahun 2000), hal 19-20

kekuasaan sendiri, tidak dimaksudkan secara didapat berdasar undang-undang tetapi atas dasar diperjanjikan terlebih dahulu. Pengaturan ini menjadi berlebihan dan akan menimbulkan silang pendapat yang tiada henti-hentinya, bahwa dapat dikatakan terjadi inkonsisten dalam pengaturannya. Hal tersebut harus segera di atasi agar mencerminkan kepastian bagi para pihak khususnya hak kreditor.<sup>68</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo hukum yang ingin menciptakan kepastian hukum dalam hubungan antara orang-orang dalam masyarakat terlebih dahulu harus menciptakan suatu kepastian pula di dalam tubuhnya sendiri. Tuntutan terakhir ini mendatangkan beban formal yang wajib dipenuhinya yaitu susunan tata aturan yang penuh konsistensi<sup>69</sup>. Hal tersebut senada dengan M. Isnaeni, mengungkapkan perangkat hukum yang sangat memperhatikan konsistensi akan mampu melahirkan kepastian hukum seperti yang dicitaharapkan oleh khalayak luas. Sebaliknya kalau dalam diri aturan perundang-undangan itu tidak dialiri arus konsistensi, berarti citranya sendiri sudah tidak pernah pasti, maka sulit sekali untuk mengharapakan lahirnya kepastian hukum dari rahim aturan seperti itu. Padahal kepastian hukum sebagai salah satu sendi utama dari aturan perundangan disamping aspek keadilan, memiliki kaitan erat dengan soal efisiensi yang selalu dijadikan acuan oleh kalangan pelaku ekonomi yang seringkali menggunakan jasa hukum dalam berbagai transaksinya.<sup>70</sup>

Pada dasarnya susunan tata aturan yang penuh konsistensi, tidak lepas dari hubungannya dengan sistematika peraturan-peraturan hukum yang lain, sebab hukum merupakan suatu sistem artinya sarana yang merupakan suatu kesatuan yang utuh yang terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang saling terkait satu sama lain, atau dengan perkataan lain sistem hukum adalah suatu kesatuan yang terdiri dari unsur-unsur yang mempunyai interaksi satu sama lain dan bekerja sama untuk mencapai tujuan kesatuan tersebut. Kesatuan tersebut diterapkan terhadap kompleks unsur-unsur yuridis, seperti peraturan hukum, asas hukum dan pengertian hukum<sup>71</sup>.

---

<sup>68</sup> Herowati Poesoko, *Op.Cit*, hal. 251.

<sup>69</sup> Satjipto Rahardjo sebagaimana dikutip dari M. Isnaeni, "Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia", *Jurnal Hukum Ekonomi*,(Edisi V, Agustus 1996), hal. 34

<sup>70</sup> M. Isnaeni, "Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia", *Jurnal Hukum Ekonomi*,(Edisi V, Agustus 1996), hal. 34.

Berpijak pada butir ke-149 *juncto* butir ke-159 Lampiran Undang-Undang No, 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan dinyatakan sebagai berikut:

*“149. Penjelasan berfungsi sebagai tafsiran resmi pembentuk Peraturan perundang-undangan atas norma tertentu dalam batang tubuh. Oleh karena itu, penjelasan hanya memuat uraian atau jabaran lebih lanjut dari norma yang diatur dalam batang tubuh. Dengan demikian, penjelasan sebagai sarana untuk memperjelas norma dalam batang tubuh tidak boleh mengakibatkan terjadinya ketidakjelasan norma.*

159. Dalam menyusun penjelasan Pasal demi Pasal harus diperhatikan agar rumusannya:  
a. tidak bertentangan dengan materi pokok yang diatur dalam batang tubuh;”

Maka dikaitkan dengan Penjelasan Pasal 6 UUHT, maka Penjelasan dari Pasal 6 UUHT tidak dapat dijadikan sandaran bagi materi pokok yang diatur dalam batang tubuh yang adalah Pasal 6 UUHT. Penjelasan suatu norma tidak boleh bertentangan dengan isi (substansi) normanya, dan Penjelasan dari norma tersebut tidak mengikat, karena Penjelasan suatu norma bukanlah suatu norma. Sehubungan Penjelasan Pasal 6 UUHT bukannya norma manakala terjadi sengketa, maka kedudukan Penjelasan Pasal 6 UUHT tersebut tidak mempunyai kekuatan berlaku mengikat. Sehingga dengan mendasarkan alasan tersebut, jelas hak kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan adalah atas dasar undang-undang, bukan atas dasar diperjanjikan.

Lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 6 UUHT, Pembentuk UUHT juga telah mencampuradukan parate eksekusi dengan kedudukan kreditor preferen sebagaimana dinyatakan Penjelasan Pasal 6 UUHT sebagai :

*“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan...”*

Pemahaman terhadap penjelasan dari Pasal 6 UUHT, ternyata pembentuk undang-undang mencampuradukkan antara hak untuk menjual obyek Hak

---

<sup>71</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Cet. 3, (Yogyakarta: Liberty, 1991), hal. 100.

Tanggungannya atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi) dengan perwujudan kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan (kreditor preferen).

Menurut J. Satrio, kewenangan parate eksekusi bukan merupakan perwujudan dari kedudukan kreditor sebagai kreditor yang diutamakan/preferen, yang benar adalah merupakan perwujudan dari salah satu segi dari kedudukan kreditor yang memperjanjikan hak jaminan khusus, atau yang oleh undang-undang diberikan kewenangan khusus, yaitu memberikan kemudahan kepada kreditor dalam mengambil pelunasan<sup>72</sup>.

Adanya kerancuan dalam penjelasan Pasal 6 UUHT sedikit banyak membingungkan para pemegang jaminan, khususnya bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama, karena meskipun pada dasarnya lahirnya parate eksekusi dapat diperjanjikan dan akan mengikat pada para pihak, namun sebagai norma harus jelas dan tegas agar tidak menimbulkan pemahaman ganda yang berakibat memberikan arti yang kabur, sehingga menimbulkan peluang penafsiran berbeda-beda.<sup>73</sup>

#### b. Kerancuan Prosedur Pelaksanaan Parate Eksekusi

Berdasarkan Pasal 6 UUHT 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. Namun pada praktiknya Kantor Lelang Negara (KP2LN) selaku pelaksana penjualan lelang objek Hak Tanggungan sebagian diantaranya pernah memiliki perbedaan pendapat dalam pelaksanaan penjualan lelang objek Hak Tanggungan atas dasar Pasal 6 UUHT.

Seperti pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jakarta II yang menyatakan bahwa pelaksanaan parate eksekusi harus didahului fiat Ketua Pengadilan Negeri dengan alasan mengacu pada Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT.<sup>74</sup> Dimana pada Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT dijelaskan tujuan

---

<sup>72</sup> J. Satrio IV, *op cit*, hal. 235 – 236.

<sup>73</sup> Herowati Poesoko, *Op.Cit*, hal. 257.

<sup>74</sup> Hasil wawancara Herowati Poesoko dengan Bapak N. Ekolaksito, S.H., Kepala Pelayanan Lelang, Kepala Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara Jakarta II, sebagaimana dikutip dari Herowati Poesoko, *Op.Cit*, hal. 303-304.

dari pencantuman irah-irah kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” pada Sertipikat Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut::

*“Irah-irah yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.”*

Berdasarkan penjelasan pasal tersebut diatas maka memberikan pemahaman bahwa eksekusi Hak Tanggungan dilakukan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan pengaturan pada Hukum Acara Perdata. Hal ini sejalan dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT sebagai berikut:

*“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya., jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga Parate Executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbaharui (Het Herziene Inlands Reglement) dan Pasal 258 Reglement Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura)...”*

Pemahaman dari Penjelasan Umum Angka 9 tersebut khususnya terhadap lembaga Parate Eksekusi, menunjukkan kehendak pembentuk undang-undang melalui penafsiran otentik untuk mengatur lembaga parate eksekusi, maksudnya pengaturan lembaga parate eksekusi masuk dalam ranah Hukum Acara Perdata.<sup>75</sup> Terkait dengan hal tersebut, adapun pengaturan parate eksekusi pada Hukum Acara Perdata diatur pada Pasal 224 HIR yang menyatakan sebagai berikut:

*“ Surat Asli pada suart hipotik dan surat hutang, yang diperkuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan “atas Nama Undang-Undang” berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya*

---

<sup>75</sup> Herowati Poesoko, *Op.Cit*, hal. 269.

*dilaksanakan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal diatas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan jika sudah diizinkan dengan keputusan hakim. Jika hal menjalankan keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebahagian di luar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya yang dituruti.”*

Dapat disimpulkan bahwa Pasal 224 HIR pada intinya mengatur mengenai prosedur eksekusi suatu jaminan yang harus melalui ijin dan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri.

Jika ditafsirkan Penjelasan Umum Angka 9 UUHT *juncto* Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT maka pemegang Hak Tanggungan pertama dapat menjual lelang objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi) berdasar Pasal 224 HIR adalah tidak tepat. Hal ini sejalan dengan pendapat Sudikno Mertokusumo yang menyatakan kiranya kurang tepat jika eksekusi Pasal 224 HIR disebut sebagai Parate Eksekusi.<sup>76</sup> Seharusnya pelaksanaan parate eksekusi tidak mendasarkan pada Pasal 224 HIR, melainkan prosedur pelaksanaan parate eksekusi dilakukan tanpa perlu meminta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri.

Hal tersebut sejalan dengan pendapat dari J. Satrio yang menyatakan bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT yaitu kreditor pertama pemegang Hak Tanggungan cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada kantor lelang negara. Hak kreditor untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri didepan umum sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama. Kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi Hak Tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar undang-undang sendiri memberikan kepadanya.<sup>77</sup>

Pada dasarnya setiap permintaan penjualan lelang yang melalui perantara Kantor Lelang tidak boleh ditolak oleh juru/pejabat lelang, sepanjang permintaan

---

<sup>76</sup> Sudikno Mertokusumo, *Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Permasalahan dan Hambatan*, Makalah Penataran Dosen Hukum Perdata, FH UGM Yogyakarta, 16-23 Juli 1996, hal. 8. sebagaimana dikutip dari Herowati Poesoko, *Op.Cit*, hal. 270.

<sup>77</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 220.

masih meliputi daerah hukum Kantor Lelang yang bersangkutan.<sup>78</sup> Dalam hubungannya dengan pelaksanaan parate eksekusi atas Hak Tanggungan berdasar Pasal 6 UUHT maka sebenarnya pejabat lelang tidak dapat menolak permohonan lelang atas Hak Tanggungan dengan dasar memerlukan fiat eksekusi pengadilan terlebih dahulu. Hal ini sejalan dengan Surat Edaran Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara No. SE-21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT yang berbunyi sebagai berikut:

*“ ... Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu tidak perlu ragu-ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas Objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.”*

Selain itu pada Angka 3 Surat Edaran No. SE-21/PN/1998 menyatakan bahwa “Lelang Objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah tergolong pada Lelang Sukarela”. Hal ini juga dipertegas dalam Surat edaran No. SE-23/PN/2000 Butir 1a huruf e yang menyatakan sebagai berikut:

*“ Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak diperlukan persetujuan debitor untuk pelaksanaan lelangnya.”*

Mengingat lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tergolong lelang sukarela yang tidak memerlukan persetujuan debitor, oleh karenanya kreditor mempunyai kewenangan sepenuhnya dalam pelaksanaan eksekusi lelangnya, dimana kreditor dapat menunjuk ataupun minta bantuan Balai Lelang untuk melaksanakan lelang objek Hak Tanggungan tersebut.<sup>79</sup>

---

<sup>78</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: PT Gramedia, 1989), hal. 113.

<sup>79</sup> Susilowati, “Pelaksanaan Lelang Obyek Hak Tanggungan Oleh Balai Lelang Berdasarkan Parate Eksekusi Dari Pemegang Hak Tanggungan”, *Jurnal Yustika*, (Vol . 6 No. 6, Desember 2003), hal. 294-296.

## B. ANALISIS YURIDIS TENTANG HARTA BERSAMA

### 1. Pengertian Harta Bersama

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia harta dapat berarti barang-barang (uang dan sebagainya) yang menjadi kekayaan dan dapat berarti kekayaan berwujud dan tidak berwujud yang bernilai. Harta bersama berarti harta yang dipergunakan (dimanfaatkan) bersama-sama.<sup>80</sup>

Harta bersama merupakan salah satu macam dari sekian banyak harta yang dimiliki seseorang. Dalam kehidupan sehari-hari, harta mempunyai arti penting bagi seseorang karena dengan memiliki harta maka seseorang dapat memenuhi kebutuhan hidup secara wajar dan memperoleh status sosial yang baik dalam masyarakat. Arti penting tersebut tidak hanya dari segi kegunaannya (aspek ekonomi) melainkan juga dari segi keteraturannya (aspek hukum). Secara ekonomi orang sudah biasa bergelut dengan harta yang dimilikinya, tetapi secara hukum orang mungkin belum banyak memahami aturan hukum yang mengatur tentang harta, apalagi harta yang didapat suami istri selama masa perkawinan.<sup>81</sup>

Menurut Sayuti Thalib dalam bukunya Hukum Kekeluargaan Indonesia harta bersama diartikan sebagai berikut:

*“Harta bersama adalah harta kekayaan yang diperoleh selama perkawinan di luar hadiah atau warisan. Maksudnya adalah harta yang didapat atas usaha mereka atau sendiri-sendiri selama masa perkawinan.”*<sup>82</sup>

Pengertian dari Sayuti Thalib tersebut diatas sejalan dengan Bab VII tentang Harta Benda dalam Perkawinan pasal 35 Undang-undang nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut “UU PERKAWINAN”) yang dinyatakan sebagai berikut:

- (1) Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta benda bersama.

---

<sup>80</sup> Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet.ke VII, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995), hal. 342.

<sup>81</sup> HA Damanhuri HR, *Segi-segi Hukum Perjanjian Perkawinan Harta Bersama*, Cet.1, (Bandung: Mandar Maju, 2007), hal. 27.

<sup>82</sup> Sayuti Thalib, *Hukum Kekeluargaan Indonesia*, Cet. V, (Jakarta: UI, Pres, 1986), hal. 89.

- (2) Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah penguasaan masing-masing sipenerima para pihak tidak menentukan lain.

Adapun Prof. Abdul Kadir Muhammad, S.H.dalam bukunya *Hukum Harta Kekayaan* menyatakan bahwa konsep harta bersama yang merupakan harta kekayaan dapat ditinjau dari segi ekonomi dan dari segi hukum, walaupun kedua segi tinjauan itu berbeda, keduanya ada hubungan satu sama lain. Tinjauan dari segi ekonomi menitikberatkan pada nilai kegunaan, sebaliknya tinjauan dari segi hukum menitikberatkan pada aturan hukum yang mengatur.<sup>83</sup> Sedangkan menurut Drs. H. Abdul Manan,S.H., S.IP.,M.Hum. harta bersama adalah harta yang diperoleh selama ikatan perkawinan berlangsung dan tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapa.<sup>84</sup>

Memperhatikan beberapa pendapat para ahli di atas maka dapat disimpulkan bahwa harta bersama adalah harta yang didapat/diperoleh selama perkawinan. Namun yang menjadi masalah adalah apakah semua harta yang didapat/diperoleh selama perkawinan dinamakan sebagai harta bersama.

Berdasarkan pasal 35 ayat (2) Undang-undang nomor 1 tahun 1974 harta tersebut akan menjadi harta bersama jika tidak ada perjanjian mengenai status harta tersebut sebelum ada pada saat dilangsungkan pernikahan, kecuali harta yang didapat itu diperoleh dari hadiah atau warisan atau bawaan masing-masing suami-istri yang dimiliki sebelum dilangsungkan perkawinan.

## 2. Penggolongan Harta Bersama

Jika dianalisa asal usul harta yang didapat suami istri dapat disimpulkan dalam empat sumber yaitu:

1. Harta hibah dan harta warisan yang diperoleh salah seorang dari suami atau istri.
2. Harta hasil usaha sendiri sebelum mereka menikah.

---

<sup>83</sup> Abdul Kadir Muhammad,, *Hukum Harta Kekayaan*, (Bandung. PT. Citra Aditya, 1994), hal. 9.

<sup>84</sup> Abdul Manan, “Beberapa Masalah tentang Harta Bersama”, *Mimbar Hukum*, (no. 33, tahun VIII, 1997,) hal 59.

3. Harta yang diperoleh pada saat perkawinan atau karena perkawinan.
4. Harta yang diperoleh selama perkawinan selain dari hibah khusus untuk salah seorang dari suami istri dan selain dari harta warisan.

Menurut Ismail Muhammad Syah, keempat macam sumber harta ini dapat digolongkan dalam dua golongan yaitu harta bersama yang dimiliki dan dikuasai bersama dan harta masing-masing yang dimiliki dan dikuasai oleh masing-masing dari suami dan istri.<sup>85</sup>

Keempat sumber harta yang didapat tersebut dapat disebut harta kekayaan, dimana konsep harta kekayaan dapat ditinjau dari segi ekonomi dan dari segi hukum yang keduanya ada hubungan satu sama lain. Tinjauan ekonomi menitikberatkan pada nilai kegunaan sedangkan dari segi hukum menitikberatkan pada aturan hukum yang mengatur.

Harta bersama yang dimiliki suami istri dari segi hukum diatur dalam Undang-undang perkawinan nomor 1 tahun 1974 sebagai berikut :

#### Pasal 35 UU PERKAWINAN

- “(1) Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta benda bersama.*
- “(2) Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing-masing si penerima para pihak tidak menentukan lain.”*

#### Pasal 36 UU PERKAWINAN

- “(1) Mengenai harta bersama suami istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.*
- “(2) Mengenai harta bawaan masing-masing suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.”*

---

<sup>85</sup> Dr. Ismail Muhammad Syah, “Pencapaian Bersama Istri Di Aceh Ditinjau Dari Sudut Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 Dan Hukum Islam”, (Disertasi dalam Ilmu Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan, 1984), hal. 148.

Adapun dalam Kompilasi Hukum Islam mengenai harta bersama diatur dalam Bab XII tentang harta kekayaan dalam perkawinan dalam pasal 85 sampai dengan pasal 97. Pasal 85 Kompilasi Hukum Islam menyatakan bahwa adanya harta bersama dalam perkawinan itu tidak menutup kemungkinan adanya harta milik masing-masing suami atau istri. Sedangkan jenis-jenis harta bersama di dalam pasal 91 Kompilasi Hukum Islam dinyatakan sebagai berikut:

- (1) Harta bersama sebagaimana tersebut dalam pasal 85 diatas dapat berupa benda berwujud atau tidak berwujud.
- (2) Harta bersama yang berwujud dapat meliputi benda tidak bergerak, benda bergerak, dan surat-surat berharga.
- (3) Harta bersama yang tidak berwujud dapat berupa hak maupun kewajiban.
- (4) Harta bersama dapat dijadikan sebagai barang jaminan oleh salah satu pihak atas persetujuan pihak lainnya.

Memperhatikan pasal-pasal tersebut di atas maka yang dianggap sebagai harta bersama adalah berupa benda milik suami istri yang mempunyai nilai ekonomi dan nilai hukum, yaitu mempunyai nilai kegunaan dan ada aturan hukum yang mengatur. Harta bersama dapat berupa benda berwujud yang meliputi, benda bergerak dan tidak bergerak serta harta bersama dapat berbentuk surat-surat berharga dan harta bersama dapat berupa benda tidak berwujud berupa hak dan kewajiban.

Dalam literatur hukum, “benda adalah terjemahan dari istilah bahasa Belanda *Zaak*, barang adalah terjemahan dari *goog* dan hak adalah terjemahandari *recht*. Menurut pasal 499 KUHPER, Pengertian Benda meliputi barang dan hak. Barang adalah benda berwujud sedangkan hak adalah benda tak berwujud. Pada benda melekat suatu hak. Setiap pemilik benda adalah juga pemilik hak atas bendanya itu. Hak atas benda milik tersebut hak milik yang disingkat dengan milik saja”<sup>86</sup>

### **3. Pengaturan Harta Bersama dalam Peraturan Perundang-undangan**

Harta bersama diatur dalam UU PERKAWINAN pada Bab VII Harta Benda dalam Perkawinan pada pasal 35, 36 dan 37. Sedangkan dalam Kompilasi Hukum Islam, masalah harta bersama yang berkaitan dengan perjanjian perkawinan diatur dalam Bab VII tentang perjanjian perkawinan dalam pasal 35 sampai dengan pasal 52,

---

<sup>86</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Op.Cit*, hal. 10.

sedang tentang harta bersamanya itu sendiri diatur dalam Bab XII tentang kekayaan dalam perkawinan dalam pasal 85 sampai pasal 97. Sepanjang tidak diatur di dalam UU PERKAWINAN dan Kompilasi Hukum Islam terutama menyangkut tentang perjanjian maka berlaku KUH Perdata.

Pada Pasal 66 UU PERKAWINAN dinyatakan sebagai berikut:

*” Untuk perkawinan dan segala sesuatu yang berhubungan dengan perkawinan berdasarkan Undang-undang ini, maka dengan berlakunya Undang-undang ini ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Ordonansi Perkawinan Indonesia Kristen (Huwelijk Ordonantie Christine Indonesiers S. 1993 No. 74), Peraturan Perkawinan Campuran (Regeling op degemengde Huwelijk S. 1889 No. 158) dan peraturan-peraturan lain yang mengatur tentang perkawinan sejauh telah diatur dalam Undang-undang ini, dinyatakan tidak berlaku.”*

Bahwa dalam KUHPER dinyatakan, mulai saat perkawinan dilangsungkan secara hukum berlakulah kesatuan bulat antara harta kekayaan suami istri. Persatuan itu sepanjang perkawinan, tidak boleh ditiadakan atau diubah dengan suatu persetujuan antara suami istri. Jika bermaksud mengadakan penyimpangan dari ketentuan itu, suami istri itu harus menempuh jalan dengan perjanjian kawin yang diatur dalam pasal 139-154 KUHPER.

Perjanjian sebagaimana tersebut diatas harus dilaksanakan sebelum perkawinan dilangsungkan dan dibuat dalam bentuk akta otentik di muka notaris. Akta otentik ini sangat penting, karena dapat dijadikan bukti dalam persidangan Pengadilan apabila terjadi sengketa tentang harta bawaan masing-masing suami istri. Jika tidak ada perjanjian kawin yang dibuat sebelum perkawinan dilaksanakan, maka terjadi pembauran semua harta suami dan istri dan harta suami dan istri dianggap harta bersama. Berdasarkan Pasal 29 ayat (1) UU PERKAWINAN maka perjanjian yang dibuat pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan disahkan oleh Pegawai Pencatat Perkawinan.

Dalam Pasal 128-129 KUHPER dinyatakan bahwa apabila putus tali perkawinan antara suami istri, maka harta bersama itu dibagi dua antara suami istri tanpa memperhatikan dari pihak mana barang-barang kekayaan itu sebelumnya diperoleh. Perjanjian perkawinan dibenarkan oleh Peraturan Perundang-undangan sepanjang tidak menyalahi tata susila dan ketentuan umum yang berlaku dalam kehidupan bermasyarakat.

Menurut Pasal 35-37 UU PERKAWINAN harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Harta yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah pengawasan masing-masing suami istri sepanjang para pihak tidak menentukan lain. Suami atau istri dapat bertindak untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu atas harta bersama itu atas persetujuan kedua belah pihak. Suami atau istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bersama tersebut. Apabila perkawinan putus karena perceraian, maka harta bersama tersebut diatur menurut hukum masing-masing.

Kemudian menurut pasal 36 ayat (2) UU PERKAWINAN *juncto* pasal 94 ayat (2) Kompilasi Hukum Islam, istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum terhadap harta pribadi masing-masing. Mereka bebas menentukan harta tersebut tanpa campur tangan suami atau istri untuk menjual, menghibahkan atau mengagunkan. Tidak diperlukan bantuan hukum dari suami untuk melakukan tindakan hukum terhadap harta pribadi masing-masing suami istri. Ketentuan ini dapat dilihat dalam pasal 86 Kompilasi Hukum Islam dimana ditegaskan bahwa tidak ada percampuran antara harta pribadi suami istri karena perkawinan. Baik harta istri maupun harta suami tetap mutlak menjadi hak istri dan hak suami dikuasai penuh oleh masing-masing suami dan istri.

Drs. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum. berpendapat pembakuan istilah harta bersama sebagai terminus hukum yang berwawasan nasional baru dilaksanakan pada tahun 1974 dengan berlakunya Undang-undang nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan. Sebelum pembakuan itu, terdapat berbagai macam istilah yang dipengaruhi oleh hukum adat seperti barang *gawaan* di Jawa Tengah, *barang usaha* di Betawi, *barang sulur* di Banten, *harta tuha* atau *harta pusaka* di Aceh, *perimbit* di Ngaju Dayak.<sup>87</sup>

Nilai-nilai hukum baru yang terdapat dalam pasal 35 ayat (1) UU PERKAWINAN kemudian dipertegas lagi dalam Kompilasi Hukum Islam Bab XII dimana dikemukakan bahwa harta bersama adalah harta yang diperoleh selama ikatan perkawinan berlangsung tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapa. Harta bersama dapat berupa benda berwujud dan tidak berwujud. Yang berwujud dapat

---

<sup>87</sup> Abdul Manan, *Op.Cit*, hal. 59

meliputi benda bergerak, benda tidak bergerak, dan surat-surat berharga sedangkan yang tidak berwujud dapat berupa hak dan kewajiban.<sup>88</sup>

Pasal 35 ayat (2) UU PERKAWINAN membahas mengenai harta pribadi dari masing-masing suami dan istri. Berdasarkan pasal tersebut harta yang menjadi milik pribadi suami istri adalah:

1. Harta bawaan yaitu harta yang sudah ada sebelum perkawinan;
2. Harta yang diperoleh masing-masing selama perkawinan tetapi terbatas pada perolehan yang berbentuk hadiah, hibah dan warisan.

Berdasarkan pasal tersebut itu juga dinyatakan bahwa sepanjang suami istri tidak menentukan lain dalam perjanjian perkawinan sebelum akad nikah dilaksanakan maka penguasaan harta berada dibawah penguasaan masing-masing suami dan istri. Di luar kedua jenis harta diatas maka semua harta langsung menjadi harta bersama dalam perkawinan.

Bahwa atas hal tersebut maka diketahui bahwa semua harta kekayaan yang diperoleh suami istri selama dalam ikatan perkawinan menjadi harta bersama, baik harta tersebut diperoleh secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama. Demikian juga dengan harta yang dibeli selama ikatan perkawinan berlangsung adalah menjadi harta bersama, tidak menjadi masalah soal apakah istri atau suami yang membeli, tidak menjadi masalah apakah istri atau suami mengetahui pada saat pembelian itu, dan juga tidak menjadi masalah atas nama siapa harta itu didaftarkan.<sup>89</sup>

#### **4. Pembagian Bagian Atas Harta Bersama**

Pada Pasal 37 UU PERKAWINAN dinyatakan bahwa apabila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing. Dalam penjelasan pasal tersebut dikatakan bahwa yang dimaksud dengan “hukumnya masing-masing” ialah hukum agama, hukum adat, dan hukum-hukum lainnya. Pembagian yang dimaksud tersebut ialah apabila dalam perkawinan antara suami istri tidak diadakan perjanjian perkawinan. Jika terjadi perjanjian antara suami istri maka pembagiannya adalah mengacu kepada perjanjian yang dibuat antara suami dan istri.

---

<sup>88</sup> HA Damanhuri HR, *Op.Cit*, hal. 37.

<sup>89</sup> *Ibid*

Namun timbul pertanyaan kapankah waktu harta bersama harus ditentukan pembagiannya. Berdasar Pasal 66 ayat (5) Undang-Undang no. 7 Tahun 1989 *juncto* Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama (“UU PERADILAN AGAMA”) disebutkan sebagai berikut:

*“Permohonan soal penguasaan anak, nafkah anak, nafkah istri, dan harta bersama suami istri dapat diajukan bersama-sama dengan permohonan cerai talak ataupun sesudah ikrar talak diucapkan.”*

Selanjutnya berdasarkan Pasal 78 huruf c UU PERADILAN AGAMA disebutkan sebagai berikut:

*“Selama berlangsungnya gugatan perceraian, atas permohonan penggugat, Pengadilan dapat :*

- c. menentukan hal-hal yang perlu untuk menjamin terpeliharanya barang-barang yang menjadi hak bersama suami istri atau barang-barang yang menjadi hak istri.”*

Kemudian berdasarkan Pasal 86 ayat (1) UU PERADILAN AGAMA disebutkan sebagai berikut:

*“Gugatan soal penguasaan anak, nafkah anak, nafkah istri, dan harta bersama suami istri dapat diajukan bersama-sama dengan gugatan cerai ataupun sesudah putusan perceraian memperoleh kekuatan hukum tetap.”*

Memperhatikan pasal-pasal tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa harta bersama dibagi atau ditentukan pembagiannya jika telah terjadi perceraian, dimana berdasar pasal-pasal tersebut pengajuannya dapat diajukan bersama-sama pada saat mengajukan permohonan cerai talak maupun pada saat mengajukan gugatan cerai.

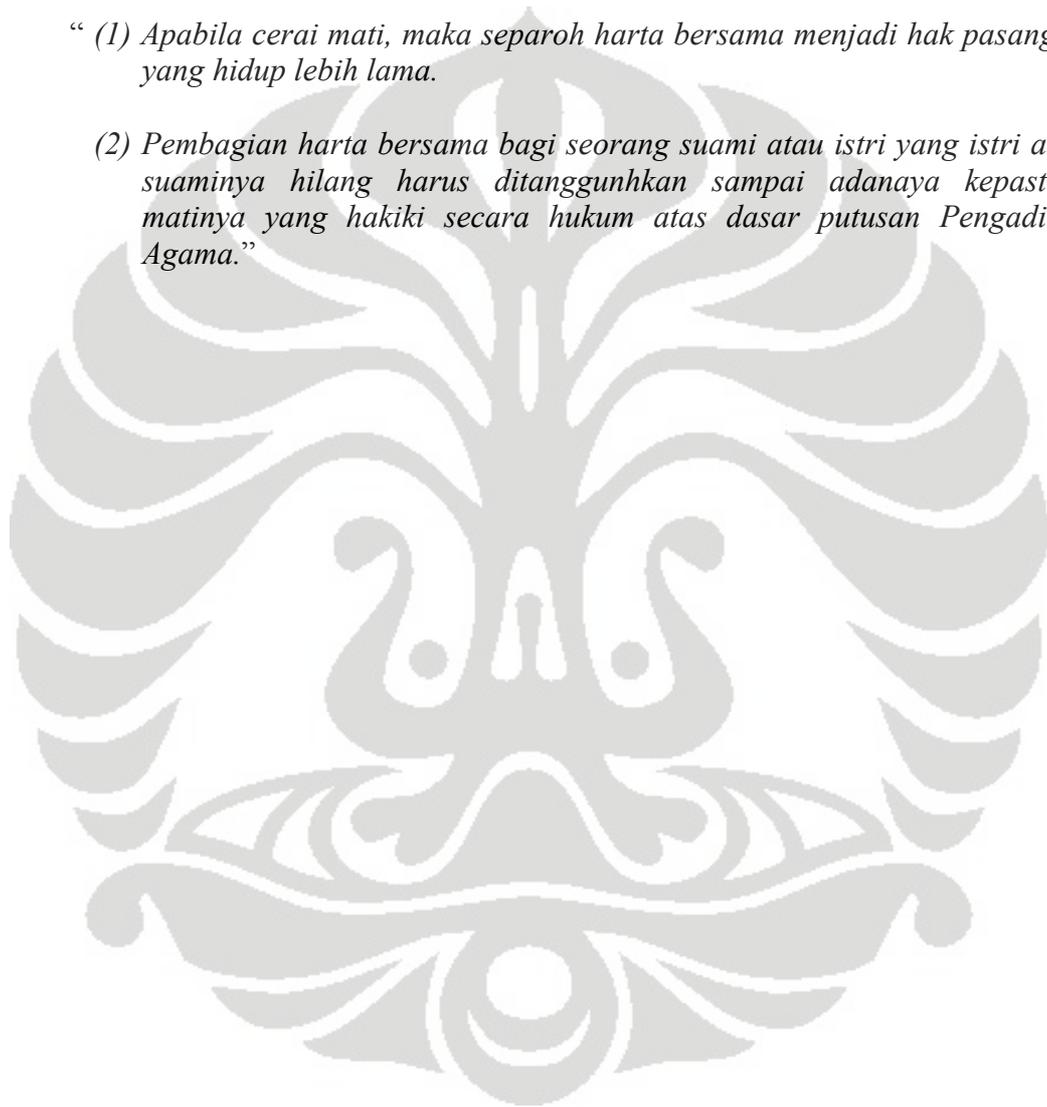
Mengenai besarnya bagian masing-masing suami dan istri dari harta bersama yang diperoleh selama berumah tangga diatur dalam Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam sebagai berikut:

*“Janda atau duda cerai hidup masing-masing berhak seperdua dari harta bersama sepanjang tidak ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan.”*

Jadi masing masing dari suami maupun istri berhak setengah atas harta bersama yang diperolehnya selma berumah tangga. Namun lain hal nya pengaturan mengenai bagian atas harta bersama apabila salah seorang dari suami atau istri meninggal dunia ataupun hilang. Jika salah seorang dari suami atau istri telah meninggal atau hilang maka pembagian atas harta bersama sebagaimana diatur pada Pasal 96 Kompilasi Hukum Islam sebagai berikut:

*“ (1) Apabila cerai mati, maka separoh harta bersama menjadi hak pasangan yang hidup lebih lama.*

*(2) Pembagian harta bersama bagi seorang suami atau istri yang istri atau suaminya hilang harus ditangguhkan sampai adanya kepastian matinya yang hakiki secara hukum atas dasar putusan Pengadilan Agama.”*



**BAB IV**  
**ANALISIS KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI LUBUK PAKAM**  
**NO.08/PDT.G/PLW/1999/PN-LP**

**A. KASUS POSISI**

Ny. Merry Roslita (“PEMBANTAH”) mengajukan bantahan pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang terdaftar dengan No. 08/Pdt.G/Plw/1999/PN-LP yang pada intinya PEMBANTAH mengajukan keberatan atas eksekusi atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.42/Pujimulyo seluas 10.078 m<sup>2</sup> berikut bangunan yang didirikan di atasnya yang terletak di jalan Sukabumi Lama, Kabupaten Deli Serdang (“TANAH”) yang merasa dimiliki oleh PEMBANTAH sebagai harta bersama miliknya yang dimohonkan oleh PT Tatlee Buana Bank (“TERBANTAH I”). Adapun kasus posisinya secara lebih rinci akan dijelaskan penulis dibawah ini.

PEMBANTAH bersama suaminya, Surya Tanary (“TERBANTAH II”) selama perkawinan memiliki harta bersama yang salah satunya ialah TANAH. Namun PEMBANTAH mendalilkan dalam perkara ini bahwa tanpa persetujuan darinya TERBANTAH II telah menjaminkan TANAH yang merupakan harta bersama PEMBANTAH dengan TERBANTAH II pada TERBANTAH I sebagai jaminan fasilitas kredit pinjaman TERBANTAH II kepada TERBANTAH I untuk keperluan bisnisnya.

Kemudian oleh TERBANTAH I, TANAH tersebut dibebankan Hak Tanggungan dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.1561/1995 yang kemudian dibebankan lagi dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 55/17/Sunggal/1996 tertanggal 4 Oktober 1996 dihadapan PPAT Uton Utomo, SH yang dilanjutkan dengan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan peringkat kedua No. 2941/1996 tertanggal 30 Oktober 1996.

Selanjutnya pada faktanya TERBANTAH II melakukan wanprestasi kepada TERBANTAH I dengan tidak mampu melunasi hutangnya berdasar perjanjian fasilitas kredit antara TERBANTAH II dengan TERBANTAH I. Oleh karenanya TERBANTAH I mengajukan permohonan eksekusi atas TANAH pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang ditindak lanjuti oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan dikeluarkannya penetapan eksekusi No.31/PDT-EKS/HIP/1998/PN-LP *juncto*

Berita Acara Sita Eksekusi tertanggal 23 Desember 1998 atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.42/Pujimulyo seluas 10.078 m<sup>2</sup> berikut bangunan yang didirikan di atasnya yang terletak di jalan Sukabumi Lama, Kabupaten Deli Serdang yang tak lain adalah TANAH yang merupakan harta bersama PEMBANTAH dengan TERBANTAH II.

Namun PEMBANTAH mendalilkan dalam perkara ini bahwa dirinya tidak pernah memberikan persetujuan untuk menjaminkan harta bersama miliknya yaitu TANAH walaupun telah ditawarkan surat persetujuan oleh TERBANTAH I maupun TERBANTAH II untuk menjaminkan TANAH tersebut.

Kemudian terungkap fakta yang didalilkan oleh TERBANTAH II dimana pada saat TERBANTAH II menerima fasilitas kredit pinjaman uang dari TERBANTAH I bahwa hubungan TERBANTAH II dengan istrinya yaitu PEMBANTAH sudah tidak harmonis dimana antara TERBANTAH II dengan PEMBANTAH sudah pisah meja dan tempat tidur, dan bahkan PEMBANTAH sudah meninggalkan tempat kediaman bersama antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH II pada Jalan Cirebon No. 42 Medan dan PEMBANTAH telah menetap di Jakarta.

Selanjutnya TERBANTAH II mengakui dalam jawabannya pada perkara ini bahwa TERBANTAH II telah berusaha membujuk PEMBANTAH memberikan persetujuan agar TANAH dapat dijadikan jaminan kepada TERBANTAH I namun selalu ditolak oleh PEMBANTAH.

Berdasarkan salinan putusan perkara ini bahwa setelah Majelis Hakim menimbang berdasarkan surat-surat bukti yang diajukan oleh PEMBANTAH maupun TERBANTAH I, maka menurut pendapat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini yang menjadi titik sengketa dalam perkara ini adalah:

1. Apakah ada hubungan hukum atau keterkaitan antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH II terhadap obyek perkara (TANAH).
2. Apakah ada atau tidak persetujuan dari PEMBANTAH selaku isteri kepada TERBANTAH II untuk mengagunkan obyek Hak Tanggungan tersebut.

Kemudian Pengadilan Negeri Lubuk Pakam menjatuhkan Putusan untuk menolak bantahan PEMBANTAH secara seluruhnya yang didasarkan atas pertimbangan sebagai berikut:

1. Menimbang, bahwa TERBANTAH II telah mendapat pinjaman kredit dari TERBANTAH I dengan menjaminkan harta bersama;
2. Menimbang, bahwa PEMBANTAH telah memberikan persetujuan perihal

menjaminan harta bersama tersebut dengan melihat bukti-bukti surat yang diajukan oleh TERBANTAH I;

3. Menimbang, bahwa TERBANTAH I dan PEMBANTAH ada dalam hubungan ikatan perkawinan yang sah berdasarkan Akta Perkawinan yang diajukan oleh PEMBANTAH sendiri;
4. Menimbang, bahwa perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh isteri atau suami dalam hal harta bersama yang disita, sudah barang tentu tidak dapat dibenarkan oleh karena harta bersama selalu merupakan jaminan untuk pembayaran hutang isteri atau suami yang terjadi dalam perkawinan, yang memang ditanggung bersama (Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II Mahkamah Agung RI. April 1994 halaman 154);
5. Menimbang, bahwa harta bersama suami isteri dapat menjadi agunan terhadap hutang suami dengan seizin dan sepengetahuan isteri (Putusan Mahkamah Agung RI No. 1851 K/Pdt/1996, tanggal 23 Pebruari 1998 jo. Pasal 36 ayat 1 UU No.1 Tahun 1974 jo. Pasal 121 Kitab Undang-undang Hukum Perdata);
6. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat bahwa PEMBANTAH tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, oleh karena itu bantahan PEMBANTAH harus dinyatakan ditolak, dan PEMBANTAH dinyatakan sebagai Pembantah yang tidak benar.

## **B. ANALISIS HUKUM**

TERBANTAH I selaku pemegang Hak Tanggungan atas TANAH pada dasarnya mempunyai hak untuk hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan, yaitu TANAH, atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri setempat sebagai pelaksanaan dari parate eksekusi sebagaimana diatur pada Pasal 6 UUHT sebagai berikut:

*“ Apabila Debitor 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. ”*

Jika didasarkan atas Pasal 6 UUHT maka pihak TERBANTAH I memiliki hak untuk melakukan penjualan sendiri langsung atas obyek Hak Tanggungan, yaitu TANAH, tanpa memerlukan fiat pengadilan (melakukan parate eksekusi) yang didapatnya atas dasar undang-undang. Namun jika ditilik lebih lanjut penjelasan dari Pasal 6 UUHT tersebut menimbulkan kontradiksi, karena dalam Penjelasan Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri didapat didasarkan pada “janji” yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji.

Adanya perbedaan makna terhadap lahirnya hak kreditor untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan akan menyebabkan kebingungan bagi para praktisi hukum dan juga khususnya bagi kreditor. M. Isnaeni menyatakan bahwa perangkat hukum yang sangat memperhatikan konsistensi akan mampu melahirkan kepastian hukum seperti yang diharapkan oleh khalayak luas. Sebaliknya kalau dalam diri aturan perundang-undangan itu tidak dialiri arus konsistensi, berarti citranya sendiri sudah tidak pernah pasti, maka sulit sekali untuk mengharap lahirnya kepastian hukum dari rahim aturan seperti itu. Padahal kepastian hukum sebagai salah satu sendi utama dari aturan perundangan disamping aspek keadilan, memiliki kaitan erat dengan soal efisiensi yang selalu dijadikan acuan oleh kalangan pelaku ekonomi yang seringkali menggunakan jasa hukum dalam pelbagai transaksinya.<sup>90</sup>

Namun kerancuan tersebut diatas menurut penulis dapat terjawab jika melihat pada butir ke-149 *juncto* butir ke-159 Lampiran Undang-Undang No, 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang dinyatakan sebagai berikut:

*“149. Penjelasan berfungsi sebagai tafsiran resmi pembentuk Peraturan perundang-undangan atas norma tertentu dalam batang tubuh. Oleh karena itu, penjelasan hanya memuat uraian atau jabaran lebih lanjut dari norma yang diatur dalam batang tubuh. Dengan demikian, penjelasan sebagai sarana untuk memperjelas norma dalam batang tubuh tidak boleh mengakibatkan terjadinya ketidakjelasan norma.*

*159. Dalam menyusun penjelasan Pasal demi Pasal harus diperhatikan agar rumusannya:  
b. tidak bertentangan dengan materi pokok yang diatur dalam batang tubuh;”*

---

<sup>90</sup> M. Isnaeni, *Op.Cit.* hal. 34.

Maka dikaitkan dengan kontradiksi Pasal 6 UUHT dengan penjelasannya, maka Penjelasan dari Pasal 6 UUHT tidak dapat dijadikan sandaran bagi materi pokok yang diatur dalam batang tubuh yang adalah Pasal 6 UUHT. Penjelasan suatu norma tidak boleh bertentangan dengan isi (substansi) normanya, dan Penjelasan dari norma tersebut tidak mengikat, karena Penjelasan suatu norma bukanlah suatu norma. Sehubungan Penjelasan Pasal 6 UUHT bukannya norma manakala terjadi sengketa, maka kedudukan Penjelasan Pasal 6 UUHT tersebut tidak mempunyai kekuatan berlaku mengikat. Sehingga dengan mendasarkan alasan tersebut, jelas hak kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan adalah atas dasar undang-undang, bukan atas dasar diperjanjikan.

Jadi dapat disimpulkan bahwa TERBANTAH I jelas memiliki hak untuk melaksanakan penjualan langsung atas obyek sengketa yaitu TANAH melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dimana haknya tersebut didapatnya berdasarkan undang-undang sebagaimana diatur pada Pasal 6 UUHT.

Namun pada praktiknya sebagian diantara Kantor Lelang Negara (KP2LN) selaku pelaksana penjualan lelang objek Hak Tanggungan pernah memiliki perbedaan pendapat dalam pelaksanaan penjualan lelang objek Hak Tanggungan atas dasar Pasal 6 UUHT. Seperti pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jakarta II pernah menyatakan bahwa pelaksanaan parate eksekusi harus didahului fiat Ketua Pengadilan Negeri dengan alasan mengacu pada Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT.<sup>91</sup> Dimana pada Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT dijelaskan tujuan dari pencantuman irah-irah kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” pada Sertipikat Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut::

*“Irah-irah yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.”*

---

<sup>91</sup> Hasil wawancara Herowati Poesoko dengan Bapak N. Ekolaksito, S.H., Kepala Pelayanan Lelang, Kepala Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara Jakarta II, sebagaimana dikutip dari Herowati Poesoko, *Op. Cit*, hal. 303-304.

Berdasarkan penjelasan pasal tersebut diatas maka memberikan pemahaman bahwa eksekusi Hak Tanggungan dilakukan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan pengaturan pada Hukum Acara Perdata, yaitu dalam hal ini pengaturannya pada Hukum Acara Perdata diatur pada Pasal 224 HIR Pasal 224 HIR pada intinya mengatur mengenai prosedur eksekusi suatu jaminan yang harus melalui ijin dan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri

Akan tetapi mengenai hal tersebut J. Satrio berpendapat bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT yaitu kreditor pertama pemegang Hak Tanggungan cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada kantor lelang negara. Hak kreditor untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri didepan umum sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama. Kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi Hak Tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar undang-undang sendiri memberikan kepadanya.<sup>92</sup>

Pada dasarnya setiap permintaan penjualan lelang yang melalui perantara Kantor Lelang tidak boleh ditolak oleh juru/pejabat lelang, sepanjang permintaan masih meliputi daerah hukum Kantor Lelang yang bersangkutan.<sup>93</sup> Dalam hubungannya dengan pelaksanaan parate eksekusi atas Hak Tanggungan berdasar Pasal 6 UUHT maka sebenarnya pejabat lelang tidak dapat menolak permohonan lelang atas Hak Tanggungan dengan dasar memerlukan fiat eksekusi pengadilan terlebih dahulu. Hal ini sejalan dengan Surat Edaran Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara No. SE-21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT yang berbunyi sebagai berikut:

*“ ... Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu tidak perlu ragu-ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas Objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.”*

Berdasar uraian tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa sebenarnya pihak TERBANTAH I selaku kreditor mempunyai hak untuk melakukan eksekusi penjualan TANAH melalui pelelangan umum tanpa memerlukan fiat eksekusi dari Ketua

<sup>92</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 220.

<sup>93</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: PT Gramedia, 1989), hal. 113.

Pengadilan Negeri Lubuk Pakam terlebih dahulu, dikarenakan pihak debitor yaitu TERBANTAH II telah melakukan cidera janji (wanprestasi) atas fasilitas kredit yang diterimanya dari TERBANTAH I dengan tidak melunasi hutangnya kepada TERBANTAH I.

Selanjutnya penulis hendak menganalisis apakah obyek sengketa dalam perkara No. 08/Pdt.G/Plw/1999/PN-LP yaitu sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.42/Pujimulyo seluas 10.078 m2 berikut bangunan yang didirikan di atasnya yang terletak di jalan Sukabumi Lama, Kabupaten Deli Serdang merupakan harta bersama antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH II.

Pengaturan tentang Harta Bersama dalam KUHPER diatur pada Buku Ke Satu Bab Ke Enam, dimana pada Pasal 119 KUHPER disebutkan bahwa mulai saat perkawinan dilangsungkan, demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan istri, sekadar mengenai itu dengan perjanjian kawin tidak diadakan ketentuan lain.

Selanjutnya dalam KUHPER ditegaskan pada Pasal 124 sebagai berikut:

*“ Suami sendiri harus mengurus harta kekayaan persatuan.*

*Ia diperbolehkan menjual, memindahtangankan, dan membebaninya tanpa campur tangan si istri, kecuali dalam hal tercantun dalam ayat ke tiga pasal 140.”*

Kemudian Pasal 126 KUHPER mengatur mengenai alasan-alasan persatuan harta antara suami istri tersebut menjadi bubar, yaitu karena alasan sebagai berikut:

- a. Karena kematian suami atau isteri;
- b. Karena dilangsungkannya perkawinan baru oleh isteri atas izin hakim, setelah adanya keadaan tak hadir suami;
- c. Karena perceraian;
- d. Karena perpisahan tentang meja atau tempat tidur;
- e. Karena perpisahan harta benda.

Jadi dapat disimpulkan bahwa jika berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka pihak TERBANTAH II selaku suami dari PEMBANTAH mempunyai hak untuk membebanikan TANAH, yang merupakan harta bersama antar TERBANTAH II dengan PEMBANTAH, dengan Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan dari PEMBANTAH selama dalam perjanjian perkawinan tidak diatur sebaliknya.

Namun dengan berlakunya UU No.1 tahun 1974 tentang Perkawinan maka ketentuan-ketentuan di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai harta perkawinan diatas menjadi tidak berlaku lagi. Hal ini sejalan dengan Pasal 66 UU PERKAWINAN yang menyatakan sebagai berikut:

*” Untuk perkawinan dan segala sesuatu yang berhubungan dengan perkawinan berdasarkan Undang-undang ini, maka dengan berlakunya Undang-undang ini ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Ordonansi Perkawinan Indonesia Kristen (Huwelijk Ordonantie Christine Indonesiers S. 1993 No. 74), Peraturan Perkawinan Campuran (Regeling op degemengde Huwelijk S. 1889 No. 158) dan peraturan-peraturan lain yang mengatur tentang perkawinan sejauh telah diatur dalam Undang-undang ini, dinyatakan tidak berlaku.”*

Dalam UU PERKAWINAN pengertian dari harta bersama dapat ditemukan pada Pasal 35 ayat (1) UU PERKAWINAN yang berbunyi sebagai berikut:

*“Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta benda bersama.”*

Kemudian dalam Pasal 35 ayat (2) UU PERKAWINAN diatur lebih lanjut dengan apa yang dimaksud dengan harta pribadi masing-masing suami ataupun istri yaitu sebagai berikut:

*“Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing-masing si penerima para pihak tidak menentukan lain.”*

Dengan demikian berdasarkan pasal-pasal tersebut diatas maka dapat diketahui harta yang menjadi milik pribadi suami istri adalah:

1. Harta bawaan yaitu harta yang sudah ada sebelum perkawinan;
2. Harta yang diperoleh masing-masing selama perkawinan tetapi terbatas pada perolehan yang berbentuk hadiah, hibah dan warisan.

Berdasarkan pasal tersebut itu juga diketahui bahwa sepanjang suami istri tidak menentukan lain dalam perjanjian perkawinan sebelum akad nikah dilaksanakan maka penguasaan harta berada dibawah penguasaan masing-masing suami dan istri. Di luar

kedua jenis harta diatas maka semua harta langsung menjadi harta bersama dalam perkawinan.

Bahwa dalam dalil TERBANTAH II pada perkara ini, TERBANTAH II mengakui bahwa pada saat TERBANTAH II menerima fasilitas kredit pinjaman uang dari TERBANTAH I bahwa hubungan TERBANTAH II dengan istrinya yaitu PEMBANTAH sudah tidak harmonis dimana antara TERBANTAH II dengan PEMBANTAH sudah pisah meja dan tempat tidur, dan bahkan PEMBANTAH sudah meninggalkan tempat kediaman bersama antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH II pada Jalan Cirebon No. 42 Medan dan PEMBANTAH telah menetap di Jakarta.

Berdasarkan analisis dari penulis, penulis melihat dengan adanya Akta Perkawinan No. 436/1979 antara TERBANTAH II dengan PEMBANTAH yang dikeluarkan oleh Pegawai Catatan Sipil di Medan tertanggal 26 Juli 1979 maka selama belum ada perceraian antara TERBANTAH II dengan PEMBANTAH maka diantara keduanya masih dalam hubungan perkawinan yang sah.

Maka dapat disimpulkan berdasar uraian diatas bahwa sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.42/Pujimulyo seluas 10.078 m<sup>2</sup> berikut bangunan yang didirikan diatasnya yang terletak di jalan Sukabumi Lama, Kabupaten Deli Serdang merupakan harta bersama antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH II karena tanah tersebut merupakan harta yang didapat oleh TERBANTAH II bersama PEMBANTAH selama dalam masa ikatan perkawinan diantara keduanya. Hal ini juga sejalan dengan pendapat HA Damanhuri HR dalam bukunya Segi-Segi Hukum Perjanjian Perkawinan Harta Bersama yang menyatakan bahwa harta yang dibeli selama ikatan perkawinan berlangsung adalah menjadi harta bersama, tidak menjadi masalah soal apakah istri atau suami yang membeli, tidak menjadi masalah apakah istri atau suami mengetahui pada saat pembelian itu, dan juga tidak menjadi masalah atas nama siapa harta itu didaftarkan.<sup>94</sup>

Selanjutnya penulis mencoba menganalisis apakah proses pembebanan Hak Tanggungan atas TANAH yang merupakan Harta Bersama telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada Pasal 36 UU PERKAWINAN dinyatakan sebagai berikut:

---

<sup>94</sup> HA Damanhuri HR, *Op.Cit*, hal. 37

- “(1) Mengenai harta bersama suami istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.
- (2) Mengenai harta bawaan masing-masing suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.”

Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.42/Pujimulyo seluas 10.078 m<sup>2</sup> berikut bangunan yang didirikan di atasnya yang terletak di jalan Sukabumi Lama, Kabupaten Deli Serdang yang menjadi obyek sengketa telah diketahui adalah Harta Bersama antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH II, oleh sebab itu maka TERBANTAH II sebelum menjaminkan TANAH tersebut kepada TERBANTAH I wajib meminta persetujuan terlebih dahulu kepada PEMBANTAH selaku istri sebagaimana diatur pada Pasal 36 ayat (1) UU PERKAWINAN.

Bahwa PEMBANTAH mendalilkan dalam jawabannya dalam perkara ini bahwa dirinya tidak pernah memberikan persetujuan agar TANAH yang merupakan harta bersama antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH II dapat dijadikan jaminan dari fasilitas kredit yang diterima oleh TERBANTAH II dari TERBANTAH I. Dalil PEMBANTAH pun diperkuat dengan pernyataan dari TERBANTAH II selaku suami dari PEMBANTAH yang menyatakan dalam persidangan bahwa TERBANTAH II telah berkali-kali meminta kepada PEMBANTAH agar menandatangani persetujuan istri yang telah dipersiapkan oleh TERBANTAH I, namun hal ini selalu saja ditolak oleh PEMBANTAH.

Namun hal tersebut di atas dibantah dengan tegas oleh TERBANTAH I. TERBANTAH I mendalilkan bahwa pihak PEMBANTAH telah memberikan persetujuannya agar TANAH dijadikan jaminan atas fasilitas kredit yang diterima oleh TERBANTAH II dari TERBANTAH I. Hal ini terbukti dengan adanya *Spouse Approval* tertanggal 29 September 1995 yang telah diberi materai dan juga terjemahan dari surat persetujuan istri (*spouse approval*) dengan tanggal yang sama. Hal ini membuktikan bahwa pihak PEMBANTAH telah menyatakan persetujuannya agar TANAH dapat dijadikan jaminan atas fasilitas jaminan atas fasilitas kredit yang diterima oleh TERBANTAH II dari TERBANTAH I.

Dengan adanya persetujuan dari PEMBANTAH selaku istri dari TERBANTAH II untuk menjadikan TANAH yang merupakan Harta Bersama keduanya untuk dijadikan jaminan atas fasilitas kredit yang diterima oleh

TERBANTAH II dari TERBANTAH I maka terpatahkan semua dalil-dalil dari PEMBANTAH dalam kasus ini. Hal ini juga sejalan dengan yurisprudensi pada putusan Mahkamah Agung No. 1851/K/Pdt/1996 tertanggal 23 Februari 1998 yang pada intinya menyatakan bahwa harta bersama antara suami dan istri dapat menjadi agunan/jaminan terhadap hutang suami dengan seizin dan sepengetahuan istri. Selain dari itu pada Pasal 26 ayat (1) UU PERKAWINAN pun telah menyatakan bahwa mengenai harta bersama suami istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Selain dari hal-hal tersebut, adanya persetujuan dari sang istri (PEMBANTAH) juga dapat dibuktikan karena hal ini tercatat juga dalam Surat Kuasa Memasang Hipotik No. 36 tanggal 5 Oktober 1995 dihadapan Notaris Yenty Sulaiman Sihotang.

Melihat pada hal tersebut maka menurut penulis dalam pembuatan surat persetujuan suami atau isteri tersebut akan lebih baik jika dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh para saksi, sehingga kuat menurut hukum pembuktian serta mengurangi risiko dan harta bersama suami isteri dapat dilelang, walaupun barang tersebut tercatat atas nama suami atau isteri saja. Hal ini sesuai dengan asas bahwa perlawanan pada dasarnya tidak menanggihkan eksekusi (lelang), sebagaimana tercantum dalam pasal 195 HIR. Dan juga akan lebih baik jika dalam mengadakan perjanjian kredit atau dalam pembuatan APHT wajib dihadapkannya saksi-saksi dan juga pihak isteri atau suami hadir keduanya dihadapan PPAT, hal ini diperlukan untuk menjaga agar di kemudian hari tidak terjadi permasalahan di dalam melaksanakan eksekusi apabila pihak debitur tidak mampu melunasi hutangnya.

Namun baik ada ataupun tidak adanya persetujuan dari istri (dalam kasus ini adalah PEMBANTAH) atas harta bersama untuk yang dijadikan jaminan dan telah disita jika dilihat pada Halaman 154 Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan Buku II Mahkamah Agung RI menyatakan sebagai berikut:

*“ Perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh istri atau suami, dalam hal harta bersama yang disita, sudah barang tentu tidak dapat dibenarkan oleh karena harta bersama selalu merupakan jaminan untuk pembayaran hutang istri atau suami yang terjadi dalam perkawinan yang memang harus ditanggung bersama.”*

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Penerapan Parate Eksekusi atau kewenangan menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri oleh pemegang objek Hak Tanggungan didapat dari Pasal 6 UUHT. Berdasar Pasal 6 UUHT kewenangan tersebut diberikan kepada pemegang pertama Hak Tanggungan meskipun tidak terdapat janji yang tertuang dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Hal ini a contrario dengan Penjelasan Pasal 6 UUHT yang memberikan pemahaman bahwa hak kreditor untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri didasarkan pada sebuah janji. Namun butir ke-149 juncto butir ke-159 Lampiran Undang-Undang No. 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan telah menyatakan bahwa pada intinya penjelasan Pasal demi Pasal dalam peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan materi pokok yang diatur dalam batang tubuh, sehingga dapat disimpulkan jelas hak kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan adalah atas dasar undang-undang, bukan atas dasar diperjanjikan sebagaimana diatur pada Pasal 6 UUHT.

Oleh sebab itu mengingat lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tergolong lelang sukarela yang tidak memerlukan persetujuan debitor, oleh karenanya kreditor mempunyai kewenangan sepenuhnya dalam pelaksanaan eksekusi lelangnya, dimana kreditor dapat menunjuk ataupun minta bantuan KP2LN untuk melaksanakan lelang objek Hak Tanggungan tersebut.

2. Pihak TERBANTAH I sebenarnya memiliki hak atas kekuasaan sendiri untuk melakukan penjualan atas obyek Hak Tanggungan, yaitu TANAH, melalui pelelangan umum tanpa memerlukan fiat pengadilan dimana

haknya tersebut didapatnya berdasarkan undang-undang yang sebagaimana diatur pada Pasal 6 UUHT.

Selanjutnya diketahui pula dikarenakan TANAH merupakan harta yang didapat oleh TERBANTAH II bersama PEMBANTAH selama dalam masa ikatan perkawinan diantara keduanya maka TANAH merupakan harta bersama antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH II. Hal ini juga sejalan dengan pendapat HA Damanhuri HR dalam bukunya Segi-Segi Hukum Perjanjian Perkawinan Harta Bersama yang menyatakan bahwa harta yang dibeli selama ikatan perkawinan berlangsung adalah menjadi harta bersama, tidak menjadi masalah soal apakah istri atau suami yang membeli, tidak menjadi masalah apakah istri atau suami mengetahui pada saat pembelian itu, dan juga tidak menjadi masalah atas nama siapa harta itu didaftarkan Oleh sebab itu sebagaimana diatur dalam UU PERKAWINAN maka TERBANTAH II sebelum menjaminkan TANAH tersebut kepada TERBANTAH I wajib meminta persetujuan terlebih dahulu kepada PEMBANTAH selaku istri. Hal ini telah terbukti dalam persidangan dengan adanya *Spouse Approval* tertanggal 29 September 1995 membuktikan bahwa PEMBANTAH telah menyatakan persetujuannya agar TANAH dapat dijadikan jaminan atas fasilitas jaminan atas fasilitas kredit yang diterima oleh TERBANTAH II dari TERBANTAH I.

Maka berdasar analisis penulis Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah tepat memutuskan menolak bantahan dari PEMBANTAH dan menyatakan bahwa PEMBANTAH adalah pembantah yang tidak benar dan karenanya dihukum untuk membayar ongkos perkara. Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam ini adalah efektifitas dari adanya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, karena adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT maka dapat diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan dan sertipikat tersebut merupakan bukti kuat atas adanya pemasangan Hak Tanggungan atas harta bersama TERBANTAH II dengan PEMBANTAH tersebut.

## B. SARAN

M. Isnaeni menyatakan bahwa jikalau dalam diri aturan perundang-undangan itu tidak dialiri arus konsistensi, berarti citranya sendiri sudah tidak pernah pasti, maka sulit sekali untuk mengharapkan lahirnya kepastian hukum dari rahim aturan seperti itu. Padahal kepastian hukum sebagai salah satu sendi utama dari aturan perundangan disamping aspek keadilan, memiliki kaitan erat dengan soal efisiensi yang selalu dijadikan acuan oleh kalangan pelaku ekonomi yang seringkali menggunakan jasa hukum dalam berbagai transaksinya.<sup>95</sup>

Sehubungan dengan hal di atas berdasarkan penulisan ilmiah tesis ini maka telah diketahui adanya pengaturan yang rancu pada antara Pasal 6 UUHT dengan penjelasannya yang dapat menimbulkan silang pendapat yang berkepenjangan. Hal ini sejalan dengan pendapat dari Herowati Poesoko yang menyatakan bahwa terjadi inkonsisten dalam pengaturannya Pasal 6 UUHT. Maka saran penulis ialah hal ini harus segera diatasi, dimana salah satunya ialah dengan jalan dibuat suatu peraturan pelaksana yang mengatur dengan jelas mengenai prosedur pelaksanaan dari Pasal 6 UUHT perihal hak pemegang Hak Tanggungan pertama menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum yang dapat berupa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) atau fatwa MA yang berisi anjuran kepada Ketua Pengadilan Negeri bahwa tidak diperlukan adanya fiat eksekusi bagi pemohon lelang eksekusi Hak Tanggungan. Kemudian diperlukan adanya sosialisasi umum bagi KP2LN perihal eksistensi Surat Edaran No. SE-21/PN/1998 yang pada intinya menyatakan bahwa KP2LN tidak dapat menolak permohonan lelang atas objek Hak Tanggungan berdasar Pasal 6 UUHT sehingga dapat mencerminkan kepastian hukum bagi para pihak khususnya hak kreditor.

Saran penulis selanjutnya ialah dalam pembuatan surat persetujuan suami atau istri tersebut akan lebih baik jika dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh para saksi, sehingga kuat menurut hukum pembuktian serta mengurangi risiko dan harta bersama suami istri dapat dilelang, walaupun barang tersebut tercatat atas nama suami atau istri saja. Hal ini sesuai dengan asas bahwa perlawanan pada dasarnya tidak menanggukkan eksekusi (lelang), sebagaimana

---

<sup>95</sup> M. Isnaeni, "Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia", *Jurnal Hukum Ekonomi*, (Edisi V, Agustus 1996), hal. 34.

tercantum dalam pasal 195 HIR. Dan juga akan lebih baik jika dalam mengadakan perjanjian kredit atau dalam pembuatan APHT wajib dihadirkannya saksi-saksi dan juga pihak istri atau suami hadir keduanya dihadapan PPAT, hal ini diperlukan untuk menjaga agar di kemudian hari tidak terjadi permasalahan didalam melaksanakan eksekusi apabila pihak debitur tidak mampu melunasi hutangnya.



**DAFTAR PUSTAKA****A. BUKU**

Badruzaman, Mariam Darus. "Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan".  
*Hukum Bisnis*. Vol. 11, Tahun 2000.

Basuki, Sunaryo, ed. *Diktat Hak Tanggungan Sebagai Satu-Satunya Hak Jaminan Atas Tanah*.

Harahap, M. Yahya. *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan Dan Arbitrase Dan Standar Hukum Eksekusi*. Bandung: PT Citra Aditya Bhakti. 1993.

\_\_\_\_\_. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Gramedia. 1989.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet.7. Jakarta: Djambatan. 1997.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Pokok Agraria Jilid I Bagian II*. Jakarta: Djambatan. 1971.

Hernoko, Agus Yudha. *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditas Perbankan Nasional*. Surabaya: Tesis Pascasarjana Unair. 1998.

Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan*. Cet.1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 1999.

Isnaeni, M. "Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia". *Jurnal Hukum Ekonomi*. Edisi V, Agustus 1996.

Juwana, Hikmahanto, ed. *Diktat Teori Hukum*.

Mahadi, *Hukum Benda dalam Siste Hukum Perdata Nasional*. Jakarta: Binacipta. 1983.

Manan, Abdul. "Beberapa Masalah tentang Harta Bersama". *Mimbar Hukum*. No. 33. Tahun VIII. 1997.

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*. Cet. 3. Yogyakarta: Liberty. 1991.

Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Harta Kekayaan*. Bandung: Citra Aditya. 1994.

Poesoko, Herowati. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo. 2008.

Prawirohamidjojo, R. Soetojo, dan Marthalena Pohan, *Bab-Bab tentang Hukum Benda*, .Surabaya: Bina ilmu. 1984.

Priapanca, Citra Citrawinda. *Budaya Hukum Indonesia Menghadapi Globalisasi Perlindungan Rahasia Dagang di Bidang Farmasi*. Jakarta: Chandra Pratama. 1999.

Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet. ke VII, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995), hal. 342.

R, HA Damanhuri H. *Segi-segi Hukum Perjanjian Perkawinan Harta Bersama*. Cet.1. .Bandung: Mandar Maju. 2007.

Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1996.

- \_\_\_\_\_. "Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia". *Jurnal Hukum Ekonomi*. Edisi V, Agustus 1996.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Buku 1*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2002.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*. Bandung: Citra Aditya. 1998.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2001.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapai Oleh Perbankan Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang*. Bandung: Alumni. 1999.
- \_\_\_\_\_. "Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan". *Majalah Hukum Nasional*. No. 2 Tahun 2000.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty. 1981.
- Subekti. *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil Dan Uang Paksa Dalam: Penemuan Hukum Dan Pemecahan Masalah Hukum*. Proyek Pengembangan Teknis Yustisial. MARI. Jakarta: 1990.
- Susilowati. "Pelaksanaan Lelang Obyek Hak Tanggungan Oleh Balai Lelang Berdasarkan Parate Eksekusi Dari Pemegang Hak Tanggungan". *Jurnal Yustika*, .Vol . 6 No. 6, Desember 2003.
- Sutantio, Retnowulan. *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*. Badan Pembinaan Hukum Nasional - Departemen Kehakiman RI. 1999.

Syah, Ismail Muhammad. "Pencaharian Bersama Istri Di Aceh Ditinjau Dari Sudut Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 Dan Hukum Islam". Disertasi dalam Ilmu Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan.

Tartib. "Catatan Tentang Parate Executie". *Majalah Varia Peradilan*. Th. XI, No. 124, Januari 1996.

Thalib, Sayuti. *Hukum Kekeluargaan Indonesia*. Cet. V. Jakarta: UI Pres, 1986.

## **B. UNDANG-UNDANG**

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 53 Tahun 1960, TLN No. 2043.

Indonesia, *Undang-Undang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974, LN No. 1 Tahun 1974, TLN No. 3019.

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996 LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3317.

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, UU No. 10 Tahun 2004, LN No. 53 Tahun 2004, TLN No. 4389.