

**HAK PAKAI ATAS TANAH SEBAGAI OBJEK HAK  
TANGGUNGAN MENURUT  
UU NO. 4 TAHUN 1996<sup>1</sup>**

**Oleh: Debora Princes Elizabeth Mandang<sup>2</sup>**

**Dosen Pembimbing:**

**Prof. Dr. Wulanmas A. P. G. Frederik, SH, MH  
Alsam Polontalo, SH, MH**

**ABSTRAK**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana hak pakai atas tanah menjadi objek hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan bagaimana proses hapusnya hak tanggungan, serta proses eksekusi hak tanggungan dalam hak pakai atas tanah menurut UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. 1. Undang Hak Tanggungan memberikan ketentuan yang memungkinkan hak pakai dijadikan objek jaminan kredit, hal ini didukung dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun Hak pakai dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia. Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) UUHT, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat dibebani Hak Tanggungan. 2. Pasal 18 sampai dengan 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang hapusnya hak tanggungan, dan Pasal 22 UU Nomor 4 Tahun 1996, Pencoretan Hak Tanggungan. Prinsip pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yaitu mudah dan pasti yang diatur dalam Pasal 20 UUHT. Eksekusi Hak Tanggungan menurut UU Nomor 4 Tahun 1996 terbagi atas 3, yaitu: Eksekusi Parate Executie atau Lelang tanpa melalui Pengadilan diatur dalam Pasal 6 UUHT, Eksekusi Melalui Penjualan dibawah Tangan Atas Kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan diatur dalam pasal 20 ayat 2 UUHT, dan Eksekusi melalui PUPN/BUPLN. Eksekusi Hak Pakai Atas Tanah Negara dilakukan berdasarkan ketentuan yang ada, sesuai UU Nomor 4 Tahun 1996.

<sup>1</sup> Artikel Skripsi.

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101171

**Kata kunci:** Hak Pakai, Tanah, Objek Hak Tanggungan.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Beberapa pasal penting dalam hukum agraria yang berlandaskan Undang-Undang Pokok Agraria atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah tentang Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Bangunan, Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan, Hak Guna Air, Hak Guna Ruang Angkasa, Hak Tanah untuk Keperluan Sosial.

Setelah lahirnya (Undang-Undang Pokok Agraria) sebagai dasar bagi Hukum Agraria di Indonesia, maka problema dualismepun teratasi. Alhasil, Negara Indonesia dapat berupaya semakin maksimal, guna mencapai apa yang menjadi tujuan Negara bagi kemakmuran Rakyat. Hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA Pasal 2, Pasal 4, Pasal 16, Pasal 20-46, Pasal 50, Pasal 53, Pasal 55, dan ketentuan-ketentuan tentang konversi, sehingga lahir kodifikasi hak-hak atas tanah yang lebih baik.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) menjanjikan adanya undang-undang hak tanggungan<sup>3</sup>, pada tanggal 9 April 1996 lahir Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah<sup>4</sup>.

Selanjutnya oleh ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, disebut dengan nama Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT)<sup>5</sup>. Jelaslah bahwa UUHT dibentuk sebagai pelaksanaan dari UUPA<sup>6</sup>.

Pelaksanaan hak pakai atas tanah sebagai objek hak tanggungan kurang menjadi perhatian sedangkan hal ini sebetulnya penting dikarenakan dapat menjadi alternative bagi masyarakat yang berada di taraf ekonomi rendah yang tidak punya hak milik atau hak guna bangunan atas tanah tetap ingin mendapatkan jaminan kredit.

Dikarenakan kurangnya pengetahuan tentang cara pembebanan hak pakai atas tanah

<sup>3</sup>Rachmadi Usman, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 316

<sup>4</sup>*Ibid.*

<sup>5</sup>Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

<sup>6</sup>*Ibid.*, hal. 246

ini menjadi hak tanggungan, maka hak pakai atas tanah masih menjadi permasalahan tentang pelaksanaannya sebagai salah satu objek hak tanggungan, UU Nomor 4 Tahun 1996 harus mampu menjawab kebutuhan masyarakat.

Berdasarkan Latar Belakang, maka penulis mengangkat judul: **“Hak Pakai Atas Tanah Sebagai Objek Hak Tanggungan Menurut UU Nomor 4 Tahun 1996”**

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana hak pakai atas tanah menjadi objek hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah?
2. Bagaimana proses hapusnya hak tanggungan, serta proses eksekusi hak tanggungan dalam hak pakai atas tanah menurut UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah?

## **C. Metode Penelitian**

Berdasarkan jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum normatif, maka penelitian ini mencakup penelitian terhadap sistematis hukum, yaitu penelitian yang dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Hak Pakai Atas Tanah Sebagai Objek Hak Tanggungan Menurut UU No. 4 Tahun 1996**

Berdasarkan Pasal 4 ayat 2 UUHT, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat dibebani Hak Tanggungan. Tidak semua tanah Hak Pakai atas tanah Negara dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, meskipun tanah Hak Pakai atas Tanah Negara telah terdaftar namun karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing yang kesemuanya itu merupakan Hak Pakai Publik, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktu pemberiannya selama tanahnya

dipergunakan untuk kepentingan umum adalah bukan merupakan objek Hak Tanggungan.

Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada Orang Perorangan atau Badan Hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan dalam keputusan pemberiannya yang disebut dengan Hak Pakai Privat dapat dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan. Menurut UUHT yang dapat ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Hak pakai seringkali dijadikan agunan kredit, cara yang ditempuh untuk hal ini yaitu bank melakukan pengikatan Fidusia dan atau dengan meminta surat kuasa menjual dari pemiliknya. Pada praktiknya dibutuhkan agar Hak Pakai dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, mewajibkan semua hak pakai untuk didaftarkan pada buku tanah kantor pertanahan, maka secara otomatis obyek hak tanggungan tidak lagi dibedakan atas hak pakai dari tanah pemerintah, hak pengelolaan maupun hak milik yang penting hak pakai tersebut didaftar maka dapat digunakan sebagai jaminan kredit.

Tujuan Hak Pakai Atas Tanah sebagai objek Hak Tanggungan adalah menuntaskan Unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria. 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 penting adalah, bahwa dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai objek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian terbesar terdiri dari atas golongan ekonomi yang rendah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang dibutuhkannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup>Irma devita Purnamasari, *Op.cit.*

Proses Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui dua tahap, yaitu:

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan. Dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftarannya oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.<sup>8</sup>

Berikut Penjelasan lebih rinci tentang Tahap Pemberian dan Pendaftaran Hak Tanggungan

- a. Tahap Pemberian hak Tanggungan (Pasal 10 UUHT)
  - Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
  - Apabila objek Hak Tanggungan berupa Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>9</sup>

Selanjutnya Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan terdapat dalam ketentuan Pasal 13 UUHT: ayat (1): Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Ayat (2): Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Ayat (3): Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 sertifikat hak atas tanah yang

bersangkutan. Ayat (4): Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) 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 bertanggal hari kerja berikutnya. Ayat (5): Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

## **B. Proses Hapusnya Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Hak Atas Tanah menurut UU Nomor 4 Tahun 1996**

1. Hapusnya Hak Tanggungan terhadap Hak Pakai Atas Tanah  
Pasal 18 sampai dengan 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang hapusnya hak tanggungan. Dalam Pasal 18 ayat (1) tertulis: 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; hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Selanjutnya ayat (2): Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Ayat (3): Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

Ayat (4): Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak

<sup>8</sup>Andy Hartanto, *Op.cit.* hal 42

<sup>9</sup>*Ibid*, hal 43

Tanggungannya tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.<sup>10</sup>

Perkara Hapusnya Hak Pakai Atas Tanah terjadi karena lewatnya waktu untuk mana hak itu diberikan. Jika berakhirnya hak atas tanah, maka hak atas tanah itu kembali kepada yang bersangkutan baik itu pemiliknya, atau kembali pada kekuasaan Negara. Sesuai dengan Pasal 22 UU Nomor 4 Tahun 1996.

Pencoretan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.
- b. Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- c. Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.
- d. Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- e. Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi

tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.

Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.

- f. Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
  - g. Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
  - h. Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.<sup>11</sup>
2. Proses Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Menurut UU Nomor 4 Tahun 1996.
- Melaksanakan Eksekusi tidak hanya diperlukan adanya ingkar janji dari debitur, tetapi juga diperlukan satu syarat lain, yaitu utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu sudah dapat ditagih.
- Cara Pelaksanaan Eksekusi atas jaminan hutang oleh seorang kreditor pada prinsipnya sangat tergantung dari jenis jaminan yang diberikan oleh debitur tersebut.

<sup>10</sup>Pasal 18 UU Nomor 4 Tahun 1996

<sup>11</sup> Pasal 22 UU Nomor 4 Tahun 1996

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan Pasti merupakan salah satu prinsip dari Hak Tanggungan sebagaimana yang dijabarkan dalam pasal 20 UUHT, yaitu memuat 3 cara:<sup>12</sup>

- a. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT (*Parate executie*);
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2);

Dan

- c. Eksekusi melalui penjualan objek Hak Tanggungan dibawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan (Pasal 20 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang UUHT).<sup>13</sup>
3. Eksekusi Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan yaitu sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Adapun beberapa cara mengeksekusi objek jaminan Hak Tanggungan:

- a. *Parate Executie* atau Lelang tanpa melalui Pengadilan.

Menurut Hukum, apabila debitur cidera janji, baik kreditur (Pemegang Hak Tanggungan) maupun kreditur biasa dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan utang piutang melalui acara tersebut memakan waktu dan biaya, dengan diadakannya lembaga Hak Tanggungan disediakan cara penyelesaian yang khusus berupa kemudahan dan pasti dalam pelaksanaannya.<sup>14</sup>

Adapun ketentuan dalam UUHT mengenai eksekusi objek jaminan terdapat dalam Pasal 20 UUHT, ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT menyatakan: "Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 6, atau Title eksekutorial yang terdapat dalam Pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditur-kreditur lainnya."<sup>15</sup>

Adapun Ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang ini berbunyi: Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Penafsiran terhadap ketentuan Pasal 6 ini yaitu:

- 1) Melekatnya Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri yang berpedoman pada penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu:

- Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan atau hak preference yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan pertama, apabila terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.
- Hak menjual atas kekuasaan sendiri baru akan melekat apabila:

- a. Diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, atau didasarkan "janji" atau "klausul" yang diberikan debitur kepada kreditur, bahwa apabila debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa persetujuan pemberi Hak

<sup>12</sup> Herowati Poesoko, 2012, *Dinamika Hukum Parate executie Objek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, hal 15

<sup>13</sup> Hartanto, *Loc.cit* hal 49-50

<sup>14</sup> Rachmadi, *Op.cit.* hal 490

<sup>15</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Tanggungannya atau tanpa memintakan lelang kepada Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang<sup>16</sup>

- b. Syarat menjual atas kekuasaan sendiri hanya boleh dilakukan pemegang Hak Tanggungan “Pertama”, sedangkan pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan seterusnya tidak boleh. Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 6 ini juga menjelaskan bahwa kemungkinan untuk menjual sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasannya dari kreditor lain.<sup>17</sup>

#### b. Eksekusi Melalui Penjualan dibawah Tangan

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan (Pasal 20 ayat 2), penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Ketentuan dalam Pasal 20 ini berbunyi: Ayat (2) “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”

Ayat (3) “Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah

yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.”

#### c. Eksekusi melalui PUPN/BUPLN

Panitia Urusan Piutang Negara/Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (PUPN/BUPLN) mempunyai hak parate eksekusi yang berwenang melaksanakan eksekutorial (*executiroal verkoop*) seperti halnya kewenangan yang dimiliki Pengadilan Negeri berdasarkan pasal 197 HIR. Penjualan lelangnya tetap mengacu kepada ketentuan peraturan lelang dilakukan pembenahan dalam Pasal ini guna menjamin perlindungan hukum kepada kreditur yaitu apabila piutang beralih kepada pihak ketiga yaitu pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya

#### 4. Eksekusi Hak Tanggungan dalam Hak Pakai Atas Tanah Negara

Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dapat dialihkan Hak Pakai kepada pihak lain hanya dengan izin pejabat yang berwenang dalam hal ini Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Pejabat yang ditunjuk. Eksekusi Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberi jaminan kepastian hukum bagi kreditur dalam pengembalian kredit yang disalurkan, apabila sertifikat hak pakai atas tanah Negara telah didaftarkan sebagai jaminan kredit, maka jika debitur wanprestasi, kreditor dapat melaksanakan eksekusi atas dasar perjanjian yang penjualannya melalui kantor lelang, atau dengan penetapan pengadilan untuk pelaksanaan penjualan lelang atas hak pakai atas tanah milik Negara.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Hak Pakai Atas Tanah sebagai Objek Hak Tanggungan menurut UU Nomor 4 Tahun 1996. Asas-asas dalam Hak Tanggungan atas tanah, sesuai dengan UU No 4 Tahun 1996. Undang Hak Tanggungan memberikan ketentuan yang memungkinkan hak pakai dijadikan objek jaminan kredit, hal ini didukung dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun Hak pakai

<sup>16</sup>Loc.cit, hal 482

<sup>17</sup>Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, 2008, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta hal 249

dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia. Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) UUHT, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat dibebani Hak Tanggungan. Tujuan Hak Pakai Atas Tanah sebagai Objek Hak Tanggungan sebagai penyesuaian UUPA dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta untuk kebutuhan masyarakat terutama yang terdiri dari golongan ekonomi rendah. Proses Pembebanan Hak Tanggungan memiliki dua tahap yaitu Tahap Pemberian Hak Tanggungan dan tahap pendaftarannya oleh kantor pertaahan, yang diatur dalam Pasal 10 dan 13 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan telah mengatur persyaratan dalam pembuatan Surat Kuasa Untuk Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT)

2. Hapusnya Hak Tanggungan dalam perkara Hak Pakai Atas Tanah menurut UU Nomor 4 Tahun 1996. Pasal 18 sampai dengan 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang hapusnya hak tanggungan, dan Pasal 22 UU Nomor 4 Tahun 1996, Pencoretan Hak Tanggungan. Prinsip pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yaitu mudah dan pasti yang diatur dalam Pasal 20 UUHT. Eksekusi Hak Tanggungan menurut UU Nomor 4 Tahun 1996 terbagi atas 3, yaitu: Eksekusi Parate Executie atau Lelang tanpa melalui Pengadilan diatur dalam Pasal 6 UUHT, Eksekusi Melalui Penjualan dibawah Tangan Atas Kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan diatur dalam pasal 20 ayat 2 UUHT, dan Eksekusi melalui PUPN/BUPLN. Eksekusi Hak Pakai Atas Tanah Negara dilakukan berdasarkan ketentuan yang ada, sesuai UU Nomor 4 Tahun 1996

#### B. Saran

1. Adanya pembaharuan terhadap peraturan perundang-undangan khususnya ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang

Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, yaitu Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, sehingga perlu dilakukan pembenahan dalam pasal ini guna menjamin perlindungan hukum bagi pemegang Hak Pakai Atas Tanah Negara yang telah didaftarkan.

2. Walaupun hak pakai dalam keberadaannya telah mengalami perkembangan dan kemajuan yang cukup baik terutama dari segi penegasan pengaturannya, masih diperlukan wujud nyata pelaksanaannya dalam masyarakat, diperlukan peran aparat penegak hukum dan masyarakat dalam upaya penggunaan hak pakai sebagai objek hak tanggungan sesuai yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan maupun peraturan pelaksanaannya, agar supaya masyarakat kecil dapat memperoleh pinjaman pada lembaga keuangan guna mendapatkan modal bagi peningkatan usaha mereka, dengan demikian maka kesejahteraan masyarakat kecil dapat ditingkatkan pada taraf kesejahteraan yang lebih baik.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Departemen Pendidikan Nasional. 2003. *Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi Ketiga*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Hartanto, J. Andy, 2015. *Hukum Jaminan dan Kepailitan; Hak Kreditor Separatis dalam Pembagian Hasil Penjualan Benda Jaminan Debitor Pailit*. Cetakan Pertama. Surabaya: LaksBang Justitia Surabaya.
- Meilala, Djaja S. 2008. *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Cetakan Kedua. Bandung: Nuansa Aulia.
- Muchsin, Imam Koeswahyono, Soimin. 2007. *Hukum Agraria Dalam Perspektif Sejarah*. Bandung: Refika Aditama.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan, Widjaja. 2008. *Hak Tanggungan*. Cetakan ketiga. Jakarta: Kencana.
- Poesoko, Herowati. 2008. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan Inkonsistensi*,

*Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT.* Cetakan kedua. Yogyakarta, Laksbang Pressindo.

Purnamasari, Irma Devita. 2010. *Hukum Pertanahan.* Bandung: Kaifa.

Satrio, J. 1997. *Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan buku I.* Cetakan Pertama. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Sjahdeni, Sutan Remy. 1996, *Hak Tanggungan, Azas-Azas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan.* Surabaya: Airlangga University Press.

Supramono, Gatot. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis.* Cetakan Pertama. Jakarta: Rineka Cipta.

Supriadi. 2008. *Hukum Agraria.* Jakarta: Sinar Grafika.

Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Hak Tanggungan.* Cetakan Pertama. Jakarta: Sinar Grafika.

Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan