

**PROSES PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS
TANAH MENURUT UU NO. 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN¹**

Oleh : K. Angelina Kalew. W²

Dosen Pembimbing:

Atie Olih, SH, MH

Josina E. Londa, SH, MH.

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimanakah prosedur penyelesaian sengketa hak atas tanah menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bagaimana kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan dalam proses penyelesaian sengketa hak atas tanah menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dengan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya. Penyelesaian sengketa hak atas tanah menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dilakukan berdasarkan prinsip bahwa antara debitur dan kreditor sebelumnya telah bersepakat dalam suatu Perjanjian Kredit (PK), dimana Jaminan Kredit telah disetujui debitur untuk dipasang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dengan demikian tidak memerlukan permohonan sita jaminan kepada Pengadilan Negeri setempat (*conservatoir beslag*), tetapi dalam tahap penjualan tetap dilaksanakan melalui lelang dan dengan bantuan Kantor Lelang setempat (*parate executie*). 2. Kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan dalam proses penyelesaian sengketa hak atas tanah menurut UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, diawali dengan adanya klausul kuasa untuk menjual sendiri di dalam APHT, termasuk juga dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan Kantor Pertanahan, sudah dicantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga Sertifikat Hak

Tanggungan, memiliki kekuatan eksekutorial seperti suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan demikian apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Kata kunci: Proses penyelesaian, sengketa, hak atas tanah, hak tanggungan.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Permasalahan demi permasalahan yang muncul di bidang pertanahan, menunjukkan bahwa pengaturan hukum terhadap keberadaan, pemanfaatan dan peruntukkan tanah sangat mendesak untuk dilaksanakan termasuk upaya-upaya untuk pembaharuan hukum di bidang pertanahan sehingga dalam pelaksanaannya dapat diperoleh kepastian hukum baik bagi pemilik tanah maupun pihak-pihak lainnya yang memanfaatkan tanah tersebut.

Aturan hukum mengenai pertanahan di Indonesia, sebelum diundangkannya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, pengaturannya masih menggunakan Kitab Undang-undang Hukum Perdata di mana ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan kedudukan yang sangat penting bagi tanah dan benda-benda yang melekat pada tanah.

Setelah diberlakukannya UUPA, perkembangan hukum untuk pengaturan tanah dilakukan melalui hak jaminan atas tanah yang dinamakan Hak Tanggungan, dimana dalam UUPA mendapat pengaturan dalam Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39, Pasal 51 dan Pasal 57. Di dalam Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39 UUPA ditetapkan mengenai hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, yaitu tanah dengan status hak milik, hak guna usaha, serta hak guna bangunan. Dengan disahkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka ketentuan-ketentuan mengenai hipotik atas tanah yang terdapat dalam Buku II KUH Perdata dan ketentuan-ketentuan mengenai *Credietverband* yang terdapat dalam

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101471

Stb. 1908 No. 542 tersebut dinyatakan sudah tidak berlaku lagi.

Melihat dari sisi kepentingan pihak kreditur (pemberi pinjaman) tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan (bank dan lembaga keuangan lainnya) yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah, pada umumnya, mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.

Tanah yang telah dipasang Hak Tanggungan seharusnya telah memiliki kekuatan eksekutorial bagi pihak kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Namun demikian dalam pelaksanaannya masih ditemui kesulitan-kesulitan bagi pihak bank sebagai kreditur untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan tanah yang telah dipasang Hak Tanggungan. Kesulitan untuk dilakukannya eksekusi oleh pihak bank, terhadap tanah yang telah dipasang hak tanggungan, akan mempengaruhi tingkat kesehatan bank dan hal ini tentunya sangat tidak diinginkan manajemen bank. Untuk itulah penulis tertarik untuk meneliti mengenai prosedur penyelesaian sengketa hak atas tanah menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan dalam proses penyelesaian sengketa hak atas tanah menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan baik dari sisi debitur (pemilik tanah) maupun pihak bank sebagai kreditur (pemberi pinjaman) yang telah melakukan pemasangan Hak Tanggungan terhadap tanah tersebut.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah prosedur penyelesaian sengketa hak atas tanah menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan dalam proses penyelesaian sengketa hak atas tanah menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian normatif, di mana didalamnya penulis meneliti

dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang proses penyelesaian sengketa hak atas tanah menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

PEMBAHASAN

A. Prosedur Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Menurut UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Didalam proses realisasi kredit oleh pihak bank, maka apabila debitur dalam hal ini tidak melaksanakan pembayaran angsuran kredit selama 3 bulan berturut-turut, atas fasilitas kredit yang telah diberikan oleh kreditur (bank) tersebut digolongkan sebagai kredit macet. Dalam hal terjadi kredit macet tersebut, berarti bank mendapatkan kesulitan di dalam memperoleh kembali pelunasan piutangnya. Oleh karena itu, sebagai upaya hukum untuk mengatasi hal tersebut pihak kreditur (bank) akan menempuh beberapa cara menyelesaikan masalah tersebut antara lain: upaya yang dilakukan bank (kreditur) selama 21 bulan.³

1. Pihak kreditur (bank) akan memberikan peringatan-peringatan kepada debitur atas keadaan kreditnya (somasi). Upaya ini dilakukan sebelum melakukan tindakan hukum lebih lanjut. Somasi ini penting sekali untuk lebih mengukuhkan bahwa debitur benar-benar telah melakukan wanprestasi.
2. Bank menyerahkan hal tersebut ke Kejaksaan, di bawah Jaksa Agung Muda bidang Perdata dan Tata Usaha. Karena di sini Kejaksaan tidak mempunyai kuasa untuk memutus, dalam hal ini pihak Kejaksaan hanya berperan seperti halnya pengacara bagi pihak bank untuk melakukan teguran dan menagih pelunasan piutang bank kepada debitur. Hal tersebut ditujukan khusus untuk instansi atau Bank Pemerintah. Tindakan ini dapat dilakukan oleh kreditur (Bank Pemerintah).
3. Secara musyawarah. Penyelesaian secara musyawarah antara kreditur dengan debitur adalah suatu cara penyelesaian berdasarkan rasa kekeluargaan. Penyelesaian melalui cara ini merupakan usaha dari Bank Pemerintah agar kredit yang macet itu dapat kembali digunakan dengan baik oleh

³ Adrian Sutedi, *Loc.Cit*, hlm. 110.

debitur. Penyelesaian masalah secara musyawarah itu juga tergantung pada sifat kemacetan kredit itu, artinya kredit itu macet karena faktor disengaja atau tidak disengaja. Apabila oleh pihak bank dinilai bahwa kemacetan kredit itu disebabkan oleh hal-hal yang tidak disengaja, biasanya pihak bank memberikan atau menentukan langkah-langkah kebijaksanaan yang dapat meringankan beberapa debitur, dengan maksud agar kemacetan itu dapat diatasi oleh debitur, setelah diberikan kebijaksanaan yang ditempuh melalui musyawarah ini.

Langkah-langkah kebijaksanaan yang dilakukan oleh bank di dalam menyelesaikan suatu perkara secara musyawarah antara lain:⁴

- a. Pemberian perpanjangan jangka waktu tempo kredit tersebut;
 - b. Pemberian keringanan bunga angsuran;
 - c. Pemberian bantuan tambahan kredit, untuk kredit dengan kolektibilitas kurang lancar, dengan harapan kolektibilitasnya akan naik menjadi lancar
4. Menyarankan kepada debitur untuk melakukan sendiri penjualan barang jaminan
Dalam melakukan hal ini, apabila perlu bank dapat membantu debitur dengan cara mencarikan calon pembeli sedemikian rupa agar uang hasil penjualan dari barang jaminan tersebut dapat disetorkan kepada bank untuk kemudian diperhitungkan dengan pinjaman debitur sebagai pelunasannya.
5. Melakukan penjualan barang jaminan itu di muka umum berdasarkan kuasa menjual. Dalam hal ini bank dapat meminta bantuan dari Kantor Lelang Negara untuk melakukan penjualan atas barang-barang jaminan melalui pelelangan umum, dan hasil dari penjualan barang jaminan tersebut akan diperhitungkan untuk pelunasan piutang kepada bank.

Upaya yang dilakukan bank (kreditur) sesudah 21 bulan setelah dinyatakan macet:⁵

a. Melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Berdasarkan ketentuan Undang-undang No. 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, di dalam Pasal 12 ditetapkan bahwa kepada instansi-instansi pemerintahan dan badan-badan yang langsung atau tidak langsung dikuasai oleh Negara, misalnya bank-bank pemerintah, perusahaan-perusahaan Negara, dan sebagainya, diwajibkan untuk menyerahkan piutang-piutangnya yang ada dan besarnya secara pasti menurut hukum, apabila penanggung utangnya tidak mau melunasi sebagaimana mestinya, kepada Panitia Urusan Piutang Negara. Bank-bank Pemerintah menyerahkan pengurusan penyelesaian kredit macet kepada PUPN.

b. Melalui Pengadilan

Dalam hal terjadi wanprestasi (debitur gagal memenuhi kewajiban membayar kepada kreditur), kreditur dalam hal ini diperkenankan untuk:

1. Mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan ini, melalui Pengadilan Negeri yang berwenang (jadi tidak perlu menempuh gugatan wanprestasi), yang dari permohonan ini Ketua Pengadilan Negeri akan mengeluarkan penetapan *aanmaning* (teguran), agar debitur dalam jangka-waktu "tertentu" harus melunasi utangnya seketika kepada kreditur;
2. Apabila berdasarkan *aanmaning* ini debitur tetap lalai untuk melunasi kewajiban pembayarannya, maka kreditur diperkenankan untuk mengajukan permohonan Sita Eksekusi, di mana setelah sita eksekusi ini selesai diletakkan oleh Pengadilan;
3. Kreditur akan mengajukan Permohonan Lelang kepada

⁴ Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002, hlm. 145.

⁵ Setiawan, *Mekanisme Hukum Penjaminan Utang Suatu Tujuan Sekilas*, Varia Peradilan, Th. XVI, No. 182, IKAHI, 2000.

Pengadilan Negeri berwenang, agar bersedia menjual objek jaminan utang yang telah dibebankan Hak Tanggungan tadi, melalui upaya lelang (yang dilakukan bekerja sama dengan Kantor Lelang Negara setempat).

Dalam hal pelelangan ini, perlu diperhatikan bahwa penjualan melalui lelang adalah untuk pelunasan utang, sehingga apabila terdapat kelebihan dari hasil penjualan terhadap total utang, maka kelebihan ini dikembalikan kepada debitur; atau dilakukan penjualan di bawah tangan dengan persyaratan :

1. Penjualan ini dilakukan berdasarkan persetujuan antara debitur dan kreditur
2. Jika dengan cara penjualan di bawah tangan ini dapat memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak
3. Dilaksanakan 1 (satu) bulan setelah kreditur atau debitur mengumumkan pihak-pihak yang berkepentingan sedikitnya melalui 2 (dua) surat kabar dan atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (bantahan).

Pada metode ini tidak memerlukan permohonan sita jaminan terlebih dahulu kepada Pengadilan Negeri setempat (*conservatoir beslag*), namun dalam tahap penjualan tetap dilaksanakan melalui lelang dan dengan bantuan Kantor Lelang setempat (*parate executie* karena sudah ada klausul kusa untuk menjual sendiri di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan), selain karena dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan kantor pertanahan, sudah dicantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga Sertifikat Hak Tanggungan tersebut sudah memiliki kekuatan eksekutorial seperti suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Penyelesaian kredit macet melalui pengadilan merupakan jalan terakhir yang biasanya ditempuh oleh pihak bank, jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil. Apabila sudah ditetapkan keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan, tetapi debitur tetap tidak melunasi utangnya,

pelaksanaan keputusan tersebut dilaksanakan atas dasar perintah dan dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa gugatannya pada tingkat pertama, menurut ketentuan-ketentuan Pasal 195 HIR dan selanjutnya. Kemudian atas perintah Ketua Pengadilan Negeri dilakukan penyitaan harta kekayaan debitur, untuk kemudian dilelang dengan perantara Kantor Lelang. Dari hasil lelang ini Bank akan memperoleh pelunasan piutangnya.

B. Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Menurut UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Sebagai dasar permintaan eksekusi barang jaminan oleh bank adalah sertifikat Hak Tanggungan itu mempunyai kekuatan eksekutorial, sehingga disamakan dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap. Lebih lanjut dijelaskan Khoidin,⁶ eksekusi atas objek Hak Tanggungan dilaksanakan dengan mendasarkan pada Pasal 224 *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR). Pasal 224 HIR bersifat limitatif, artinya yang dapat dieksekusi secara paksa atas perintah pengadilan hanyalah grosse akta hipotik dan surat-surat utang. Persoalannya, apakah sertifikat Hak Tanggungan yang ditetapkan sebagai pengganti grosse akta hipotik telah memenuhi ketentuan Pasal 224 HIR. Secara historis, titel eksekutorial pada awalnya diletakkan pada grosse akta hipotik, lalu dipindah ke sertifikat hipotik dan terakhir pada sertifikat Hak Tanggungan. Ketentuan tersebut tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria No. 15 Tahun 1961, Surat Edaran Menteri Dalam Negeri No. 594.3/3102/Agr (9 Sep 1987); SE Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 594.3/239/KBPN (29 Des 1988) dan dalam UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan menurut Pasal 224 HIR, maka titel eksekutorial harus dicantumkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat pejabat umum, bukan pada sertifikat Hak Tanggungannya. Oleh karena itu, pada sertifikat Hak Tanggungan tidak perlu diberi titel eksekutorial. Meski sertifikat Hak Tanggungan diberi titel eksekutorial tetap tidak dapat

⁶ Khoidin, *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan*, Disertasi, Surabaya, 2003, hlm. 190.

dieksekusi (noneksektabel) karena didalamnya tidak terdapat klausul yang bersifat *condemnatoir*.

Pendaftaran Hak Tanggungan seharusnya menggunakan sistem *registration of deed* (pendaftaran akta), bukan *registration of title* (pendaftaran hak). Di Indonesia pernah digunakan sistem pendaftaran akta berdasarkan *Overschrijvingsordonantie* (Stb. 1934, No. 27), termasuk dalam pendaftaran hipotik dan *credietverband* (Stb. 1909 No. 584). Namun, berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 sistem pendaftaran akta diganti dengan sistem pendaftaran hak.⁷

Pada sistem pendaftaran akta, yang didaftarkan adalah akta pemberian haknya. Salinan APHT (tanpa titel eksekutorial) yang dibuat oleh pejabat umum diserahkan ke kantor pertanahan untuk didaftar. Kantor pertanahan tidak perlu membuat buku tanah seperti yang terjadi selama ini. Kantor pertanahan cukup mencatat adanya Hak Tanggungan tersebut pada buku sertifikat Hak Tanggungan.

Sedang pada *grosse* APHT yang mempunyai titel eksekutorial dibubuhi catatan bahwa Hak Tanggungan tersebut telah didaftarkan (guna memenuhi asas publisitas), kemudian ditandatangani oleh pejabat kantor pertanahan. Kantor pertanahan membuat buku daftar Hak Tanggungan yang sudah didaftarkan dan mengirimkan salinannya ke Pengadilan Negeri untuk diketahui jika kelak dimintakan eksekusi. *Grosse* APHT yang sudah didaftar dapat dieksekusi secara paksa atas perintah Ketua Pengadilan Negeri.

Apabila pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan tanpa pembuatan buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan maka dapat dilakukan penyederhanaan birokrasi, sehingga menghindari ekonomi biaya tinggi. Di samping, itu proses pendaftarannya dapat dilaksanakan dalam waktu satu hari, karena cukup dilakukan pencatatan mengenai adanya Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya, tanpa harus membuat buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan.

Keuntungan lain adalah mencegah kolusi dan korupsi. Selama ini pendaftaran Hak Tanggungan sangat birokratis, karena melalui

banyak meja sebagai akibat harus dibuat buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan. Setiap meja harus disediakan biaya siluman jika ingin prosesnya cepat. Apabila digunakan sistem pendaftaran akta, maka tidak perlu melalui banyak meja, karena cukup dilakukan pencatatan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya, sehingga menghemat biaya.

Apabila pemerintah tetap menghendaki pendaftaran Hak Tanggungan menggunakan sistem pendaftaran hak dengan pembuatan buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan, pada sertifikat Hak Tanggungan tidak perlu diberi titel eksekutorial. Karena fungsi sertifikat Hak Tanggungan hanya sebagai tanda bukti adanya (lahirnya) Hak Tanggungan dan untuk memenuhi asas publisitas. Oleh karena itu, titel eksekutorial dicantumkan pada *grosse* APHT-nya bukan pada sertifikatnya. Jadi, dari proses pendaftaran hak diterbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang berisi salinan buku tanah tanpa dilampiri salinan APHT. Pada *grosse* APHT dibubuhi catatan bahwa Hak Tanggungan telah didaftar, lalu *grosse* tersebut diserahkan pada pemegang Hak Tanggungan. Pada kepala *grosse* APHT diberi titel eksekutorial, sedang pada bagian akhir diberi catatan diberikan sebagai *grose* pertama dengan menyebutkan nama kreditur selaku pemegang *grosse*.

Apabila konstruksi sertifikat Hak Tanggungan dibuat seperti tersebut di atas, maka dapat dilakukan eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR. Dengan demikian, yang dieksekusi adalah *grose* APHT yang dibuat pejabat umum, sedang keberadaan sertifikat Hak Tanggungan untuk memenuhi syarat bagi permintaan fiat eksekusi kepada pengadilan. Pembuatan APHT seharusnya diserahkan pada notaries selaku satu-satunya pejabat umum, sedang jabatan PPAT dihapus saja.

Berdasarkan uraian di atas, ternyata pengertian eksekusi *grosse acte*/sertifikat Hak Tanggungan (harus dengan perintah dan di bawah pengawasan Ketua Pengadilan Negeri) telah dimasukkan ke dalam pengertian *parate* eksekusi. Konseptor UUHT ternyata kurang memahami perbedaan ketentuan *parate* eksekusi pertama ex Pasal 1178 BW dengan ketentuan eksekusi *grosse acte* hipotik ex Pasal 224 HIR/258 RBg. Akibatnya dalam UUHT pengertian *parate* eksekusi Hak Tanggungan pertama telah dicampur baur dengan

⁷ *Ibid*, hlm. 123.

pengertian eksekusi *grosse* akta Hak Tanggungan.

Tidak semua dokumen eksekutorial dapat dieksekusi dengan cara *parate* eksekusi. Dokumen eksekutorial atau *grosse acte* yang tergolong *parate* eksekusi adalah dokumen dengan hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT berikut penjelasannya. Selanjutnya, apa yang dijelaskan dalam penjelasan umum butir 9 dan penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) serta penjelasan Pasal 26 UUHT adalah tergolong *grosse acte* atau dokumen eksekutorial yang tidak tergolong *parate* eksekusi karena harus atas persetujuan dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Melihat banyak kasus yang telah dirangkum, diperoleh hasil eksekusi lelang titel eksekutorial Hak Tanggungan oleh kreditur Bank Swasta melalui Pengadilan Negeri sebagai berikut :⁸ *Pertama*, proses eksekusi di pengadilan cukup lama. Hal itu antara lain disebabkan oleh tindakan penyitaan objek Hak Tanggungan yang sesungguhnya tidak perlu dilakukan oleh Pengadilan Negeri. *Kedua*, proses pelelangan oleh Juru Lelang (Pejabat Lelang) relatif masih kurang baik. Hal ini terutama karena keadaan Juru Lelang pada KLN (KP2LN/KPKNL) kurang memadai. *Ketiga*, biaya eksekusi dan biaya pelelangan (bea, pajak dan lain-lain) sangat tinggi. Seluruh biaya dimaksud pada akhirnya atau pada hakikatnya akan mengurangi hasil lelang eksekusi Hak Tanggungan dan menjadi beban debitur. *Keempat*, keadaan objek Hak Tanggungan pada umumnya masih tergolong baik dalam arti menutup utang dan *marketable*. *Kelima*, pembelian objek Hak Tanggungan oleh kreditur Bank Swasta belum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku efektif. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 (peraturan pelaksanaan Pasal 6 huruf k Undang-undang No. 7 Tahun 1992) hanya memungkinkan pembelian agunan tanah oleh Bank Pemerintah.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dengan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Penyelesaian sengketa hak atas tanah menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dilakukan berdasarkan prinsip bahwa antara debitur dan kreditur sebelumnya telah bersepakat dalam suatu Perjanjian Kredit (PK), dimana Jaminan Kredit telah disetujui debitur untuk dipasang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dengan demikian tidak memerlukan permohonan sita jaminan kepada Pengadilan Negeri setempat (*conservatoir beslag*), tetapi dalam tahap penjualan tetap dilaksanakan melalui lelang dan dengan bantuan Kantor Lelang setempat (*parate executie*).
2. Kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan dalam proses penyelesaian sengketa hak atas tanah menurut UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, diawali dengan adanya klausul kuasa untuk menjual sendiri di dalam APHT, termasuk juga dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan Kantor Pertanahan, sudah dicantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga Sertifikat Hak Tanggungan, memiliki kekuatan eksekutorial seperti suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan demikian apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

B. Saran

1. Sebaiknya debitur dalam melaksanakan Perjanjian Kredit, bersungguh-sungguh dan menepati janjinya, sesuai yang diperjanjikan pada Perjanjian Kredit agar

⁸ *Ibid*, hlm. 125.

jaminannya berupa tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dijaminkan pada bank, dapat dimiliki kembali nantinya setelah dikembalikan kreditur, karena dalam Pasal 20 UUU Hak Tanggungan ditetapkan bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan, yaitu: Janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan.

2. Dalam realisasi kredit bank kepada debitur, sebaiknya pemasangan Hak Tanggungan, didahului dengan janji debitur untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang debitur yang bersangkutan, dan tahapan pemasangan Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan didahului oleh pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah dan Sejarah Terbentuknya, Cetakan 1*, Mandar Maju, Bandung, 1996.
- Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, *Konflik Sosial*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004.
- Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991.
- Frieda Husni Abdullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Jilid 1, Cetakan Pertama*, Ind.Hill-Co, Jakarta, 2002.
- Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Laksbang, PRESSindo, Yogyakarta, 2007.
- H. Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo, Jakarta, 2004.
- _____, & Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013.
- H.A. Chalik,-Marhainis Abdul Hay, *Beberapa Segi Hukum di Bidang Perkreditan*, Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, Jakarta, 1983.
- H. Priyatna Abdurrasyid & Bintan E. Saragih, *Hukum Penyelesaian Sengketa (Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional)*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Ida Nurlinda, *Prinsip-prinsip Pembaharuan Agraria, Perspektif hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2009.
- Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002.
- Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial (A Legal Sistem A Social Science Perspective)*, Diterjemahkan oleh M. Khozim, Nusa Media, Bandung, 2009.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- M. Bahsan, *Pengantar Analisis Kredit Perbankan Indonesia*, CV. Rejeki Agung, Jakarta, 2003.
- _____, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Cet. 4*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer, Cetakan Ke-2, Edisi Revisi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- R. Subekti, *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Binacipta, Bandung, 2002.
- Sri Soedewi Maschoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981.

- Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, 1988.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (suatu kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan, Cetakan 1*, Alumni, Bandung, 1999.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Cet. Kedua*, Alfabeta, Bandung, 2004.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cet. 1*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Valerine J.L. Kriekhoff, *Mediasi (Tinjauan Dari Segi Antropologi Hukum) dalam Antropologi Hukum : Sebuah Bunga Rampai Oleh T .O. Mhromi*, Jakarta, Yayasan Obor, 2001.

Sumber Lain :

- Khoidin, *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan*, Disertasi, Surabaya, 2003.
- Naning Inratni, UUHT Menciptakan Unifikasi Hukum Tanah Nasional, Suara Pembaruan 31 Maret 1996.
- Setiawan, Mekanisme Hukum Penjaminan Utang Suatu Tujuan Sekilas, *Varia Peradilan*, Th. XVI, No. 182, IKAHI, 2000.