

**BAB II**

**PERLINDUNGAN HUKUM, LELANG PADA UMUMNYA, HAK  
TANGGUNGAN, LELANG BERDASARKAN PASAL 6 DAN PASAL 14  
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK  
TANGGUNGAN**

**A. Pengertian Perlindungan Hukum**

Dalam hal memahami hukum ada konsep konstruksi hukum. Terdapat tiga jenis atau tiga macam konstruksi hukum yaitu, pertama, konstruksi hukum dengan cara memperlawankan. Maksudnya adalah menafsirkan hukum antara aturan-aturan dalam peraturan perundang-undangan dengan kasus atau masalah yang dihadapi. Kedua, konstruksi hukum yang mempersempit adalah membatasi proses penafsiran hukum yang ada di peraturan perundang-undangan dengan keadaan yang sebenarnya. Ketiga, konstruksi hukum yang memperluas yaitu konstruksi yang menafsirkan hukum dengan cara memperluas makna yang dihadapi sehingga suatu masalah dapat dijerat dalam suatu peraturan perundang-undangan.

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai seorang warganegara tidak dilanggar, dan

bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku. (sidabariba, 2019, hal. 4)

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. (sidabariba, 2019, hal. 6)

Menurut R. La Porta dalam *Jurnal of Financial Economics*, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*). Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, Kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya. Hal ini sejalan dengan pengertian hukum menurut Soedjono Dirdjosisworo yang menyatakan bahwa hukum memiliki pengertian beragam dalam masyarakat dan salah satunya yang paling nyata dari pengertian tentang hukum adalah adanya institusi-institusi penegak hukum. (Porta, 2006).

Penegakan hukum dalam bentuk perlindungan hukum dalam kegiatan ekonomi khususnya penanaman modal tidak bisa dilepaskan dari aspek hukum perusahaan khususnya mengenai perseroan terbatas karena perlindungan hukum dalam penanaman modal melibatkan beberapa pihak pelaku usaha terutama pihak penanam modal, direktur, komisaris, pemberi izin dan pemegang

kekuasaan, serta pihak-pihak penunjang terjadinya kegiatan penanaman modal seperti notaris yang mana para pihak tersebut didominasi oleh subjek hukum berupa badan hukum berbentuk perseroan terbatas.

## **B. Lelang Pada Umumnya**

### **1. Pengertian Lelang**

Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang- barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat. Selain itu, pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh belanda menyebutkan: (Salim, H, 2009, hal. 29)

“penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang- barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

Kemudian berdasarkan Kepmenkeu nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan:

”Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/ atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat”.

Artinya, saat ini lelang dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik melalui internet atau lelang online. Dalam Peraturan Menteri Keuangan, yang dimaksud dengan Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang

didahului dengan pengumuman lelang.

Jenis lelang berbeda satu sama lain sesuai dengan kategorinya, namun secara garis besar, jenis lelang dapat di kelompokkan sebagai berikut: (Sianturi, 2008, hal. 57)

a. Lelang Eksekusi

1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada negara berdasarkan UU No. 49 tahun 1960 Tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara. Lelang benda yang berasal dari sitaan yang dilakukan oleh BUPN yaitu hasil lelang dari benda-benda jaminan si debitur kepada badan pemerintah atau kepada BUMN atau kepada BUMD, dan sebagainya.

2) Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri

Lelang eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/Pengadilan Agama (PA) adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan, yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta *fiat* (persetujuan resmi) eksekusi kepada ketua pengadilan.

### 3) Lelang Eksekusi Pajak (Pajak Pemerintah Pusat/Daerah)

Lelang sita pajak adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak terhadap negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. Dasar hukum dari pelaksanaan lelang ini adalah Undang-Undang No. 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa. Dalam praktek, lelang sita pajak lebih sering semacam *shock therapy* bagi para wajib pajak, agar mereka segera membayar pajak tunggakan yang terhutang. Lelang dari benda sitaan pajak, yaitu harta kekayaan wajib pajak yang disita oleh juru sita pajak, kemudian dilelang, hasilnya digunakan untuk melunasi pajak yang terutang dan disetor dalam kas negara, sedangkan lebihnya harus dikembalikan kepada wajib pajak. Lelang eksekusi pajak ini tetap dapat dilaksanakan tanpa dihadiri oleh penanggung pajak.

### 4) Lelang Eksekusi Harta Pailit

Lelang eksekusi harta pailit adalah Lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang kelas I atas perintah putusan Pengadilan Niaga yang dinyatakan Pailit, dalam hal adanya gugatan terhadap suatu Badan Hukum (termasuk Perseroan) dimana debitur tidak dapat membayar utang-utangnya terhadap kreditur.

### 5) Lelang Eksekusi Barang temuan, sitaan, dan rampasan kejaksaan/penyidik

Lelang barang temuan adalah barang-barang yang ditemukan oleh penyidik dan telah diumumkan dalam jangka waktu tertentu tidak

ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Barang temuan kebanyakan berupa hasil hutan yang disita oleh penyidik tetapi tidak ditemukan tersangkanya dan telah diumumkan secara patut, tetapi tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Lelang barang sitaan adalah lelang terhadap barang-barang yang disita sebagai barang bukti sitaan perkara pidana yang karena pertimbangan sifatnya cepat rusak, busuk, dan berbahaya atau biaya penyimpanannya terlalu tinggi, dijual mendahului keputusan pengadilan berdasarkan pasal 45 Kitab Undang-Undang Acara Pidana setelah mendapatkan izin dari ketua pengadilan tempat perkara berlangsung. Uang hasil lelang dipergunakan sebagai bukti dalam perkara. Lelang barang rampasan adalah Lelang benda yang berasal dari rampasan suatu perkara pidana dan lelang benda rampasan itu hasilnya disetorkan pada kas negara sebagai hasil penerimaan APBN.

#### 6) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia

Lelang eksekusi jaminan fidusia adalah lelang terhadap objek fidusia karena debitur cedera janji atau wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Dalam hal ini kreditor tidak perlu meminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri apabila akan menjual secara lelang barang jaminan kredit yang diikat fidusia, jika debitur cedera janji atau wanprestasi.

#### 7) Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai

Lelang eksekusi barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (barang tak bertuan) dapat diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai Negara dan barang yang menjadi milik Negara yang merupakan pengelompokan menurut Direktorat Bea dan Cukai. Lelang barang tak bertuan dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya.

Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hak Tanggungan dikatakan mempunyai kekuatan Eksekutorial ketika dapat dijadikan pembayaran hutang dengan cara melalui pelelangan umum. Pelelangan dilakukan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan.

Eksekusi dalam bahasa Belanda disebut *Executie* atau *Uitvoering*, dalam kamus hukum diartikan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan. Eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan hukum, memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan. Eksekusi adalah pelaksanaan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap, sedangkan obyek eksekusi adalah *grossee akte* karena memuat titel Eksekutorial. (Subekti, 1989, hal. 128)

Praktiknya pada lelang eksekusi tidak jarang terjadi benturan

pemahaman oleh hakim. Hakim yang berani meletakkan sita eksekusi atas Hak Tanggungan yang dipegang oleh sebuah bank negara, bahkan didaftarkan dan sita eksekusi atas barang yang sudah diletakkan sita oleh PUPN (Pejabat Urusan Piutang Negara). PUPN dan kantor lelang juga kurang paham dengan asas-asas yang berlaku pada penyitaan, maka *Executoriale Verkoop* atas barang Hak Tanggungan tersebut dihentikan, karena takut berbenturan dengan tindakan penyitaan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri. (Subekti, 1989, hal. 131)

Lelang pada dasarnya merupakan salah satu cara untuk melakukan jual beli. Menurut ketentuan Pasal 1457 BW yaitu, jual beli adalah persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Lelang pada prinsipnya mengandung unsur-unsur yang tercantum di dalam pengertian jual beli. Jual beli memberikan syarat adanya subyek hukum berupa penjual dan pembeli. Syarat tersebut juga terdapat dalam proses lelang. (sidabariba, 2019, hal. 47)

Lelang eksekusi juga tidak dapat dipisahkan dengan penjualan karena lelang eksekusi sebenarnya adalah bentuk penjualan yang dilakukan oleh seseorang yang mendapatkan hak diutamakan menurut undang-undang. Lelang eksekusi menurut jenisnya terdapat dua jenis lelang eksekusi yaitu lelang eksekusi Pengadilan Negeri dan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Lelang eksekusi Pengadilan Negeri adalah lelang yang dimintakan oleh panitera Pengadilan Negeri untuk melaksanakan putusan hakim pengadilan yang telah



berkekuatan tetap Sedangkan Lelang eksekusi hak Tanggungan merupakan implementasi Pasal 6 UUHT, pelaksanaannya tidak memerlukan penetapan pengadilan, tetapi dengan penjualan secara lelang. (Soemitro, 1987, hal. 154)

## **2. Pihak-Pihak Dalam Lelang**

### **a. Penjual**

Pasal 1 Ayat (19) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/KMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan, Penjual adalah badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang melakukan penjualan secara lelang.

### **b. Pembeli**

Pasal 1 Ayat (22) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/KMK.06/2010 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan Pembeli adalah orang atau badan hukum/usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Berdasarkan Pasal 69 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/KMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dikatakan bahwa Pejabat Lelang, Pejabat Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Juru Sita, Pengacara/Advokat, Notaris, PPAT, Penilai, dan Pegawai DJKN, yang terkait dengan pelaksanaan lelang dilarang menjadi Pembeli.

### **c. Pejabat Lelang**

Pasal 1 Ayat (14) Peraturan Menteri Keuangan Nomor

93/KMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberikan pengertian Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan undang-undang diberi kewenangan khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.

Pejabat Lelang adalah pihak yang harus ada dalam pelaksanaan lelang, karena jika lelang dilaksanakan tanpa adanya Pejabat Lelang, maka pelaksanaan lelang tersebut dapat dikenakan sanksi berupa pembatalan penjualan. Pelaksanaan penjualan secara lelang diawasi seorang Pengawas Lelang. Berdasarkan Pasal 1 Ayat (18) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/KMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pengertian Pengawas Lelang adalah Pejabat yang diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk mengawasi pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang/Kantor Lelang. Pengawas Lelang ini merupakan atasan langsung dari Pejabat Lelang, yaitu Kepala Kantor, yang bertanggung jawab atas dipatuhinya peraturan-peraturan lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana pelaksanaan lelang dalam acara lelang. Pengawasan yang dilakukan meliputi pengawasan administrasi, keuangan dan bertindak sebagai pemutus bila terlibat perselisihan. (Soemitro, 1987, hal. 97)

### **3. Prosedur Lelang**

Pasal 10 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/KMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan setiap Penjual yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang melalui KPKNL

harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen yang persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

Tata cara lelang ditetapkan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dalam keputusan Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yang meliputi tahapan:

a. Persiapan Lelang

- 1) Berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Penjual mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL dengan dilampiri dokumen persyaratan lelang. Berdasarkan Pasal 5 Keputusan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum terdiri dari salinan/fotocopy Surat Keputusan Penunjukan Penjual, syarat lelang dari Penjual (apabila ada) dan daftar barang yang akan dilelang. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus berdasarkan Pasal 7.

#### **4. Pelaksanaan Lelang**

- a. Pejabat Lelang melaksanakan lelang dengan tata cara membuka pelaksanaan lelang, apabila dipandang perlu kepada Penjual diberi kesempatan untuk memberi penjelasan tambahan, membacakan Kepala Risalah Lelang, menerima Nilai Limit dalam amplop tertutup dari penjual, memberi kesempatan kepada peserta lelang, obyek lelang dan

lain-lain. Didalam hal lelang dilaksanakan secara tertulis, Pejabat Lelang membagi formulir surat penawaran kepada peserta lelang untuk diisi penawarannya oleh peserta lelang. Didalam hal tentang dilaksanakan secara lisan, Pejabat lelang menawarkan objek lelang kepada peserta lelang dengan cara naik-naik dimulai dari Nilai Limit. Peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan telah mencapai nilai limit disahkan sebagai Pembeli oleh Pejabat lelang.

- b. Pembeli wajib melunasi pembayaran uang hasil lelang selambatlambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, kecuali mendapat dispensasi pembayaran uang hasil lelang.
- c. Surat-surat yang berkaitan dengan persyaratan lelang dan disebut dalam Risalah Lelang dilampirkan dalam Minuta Risalah Lelang, diberi nomor urut lampiran, nomor dan tanggal Risalah Lelang serta tanda tangan Pejabat Lelang, kemudian dijahit/dijilid.

## **C. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Berdasarkan ketentuan-ketentuan UUPA, maka UUPA menciptakan suatu lembaga hukum jaminan yang baru yang menggantikan hipotik dan *credietverband*, yaitu lembaga hukum “Hak Tanggungan” tetapi lembaga hak tanggungan itu akan diatur lebih lanjut dalam Undang-undang tersendiri. Dengan demikian secara essensial Hak Tanggungan itu lahir atau sudah ada sejak terbentuk dan berlakunya UUPA yang diatur di dalam Pasal 51. Sambil menunggu terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan dan selama ini

yang berlaku adalah yang mempergunakan ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dan *credietverband*.

Hak Tanggungan adalah bentuk hak jaminan atas tanah berikut benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Hak tanggungan memberikan hak *preference* kepada kreditur pemegang Sertifikat Hak Tanggungan. Artinya, kreditur mempunyai kedudukan yang diutamakan untuk mengeksekusi jaminan terlebih dahulu dari pada kreditur lainnya, jika suatu saat debitur wanprestasi. Hak Tanggungan adalah sebagai hak jaminan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah untuk yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diamanatkan dari Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah sebagai pengganti hipotik. Menurut ketentuan Pasal 1 Ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain. Kata “berikut atau tidak berikut benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu” pada pengertian Hak Tanggungan yang tertera dalam Pasal 1 angka 1 UUHT menerangkan bahwa dalam Hak

Tanggungan tersebut menganut asas pemisahan secara horizontal, yang artinya bangunan ataupun tanaman yang ada di atas tanah tidak selalu merupakan kesatuan dengan tanahnya.

Berdasarkan asas pemisahan horizontal itu pemilikan atas tanah dan benda-benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat padanya atau pemilikan atas tanah terlepas dari benda yang berada di atas tanah itu, sehingga pemilik atas bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda. (Hasan, 1996, hal. 76)

Berdasarkan pengertian Hak Tanggungan yang dijabarkan di atas akan didapatkan dan dibahas beberapa elemen pokok:

a. UUHT adalah hak jaminan

UUHT adalah realisasi dari Pasal 51 UUPA jo. Pasal 1131 KUHPerdata tentang jaminan umum. Hal ini terlihat pada Pasal 1131 KUHPerdata yang berisi “Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan.”

b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah

Ketentuan ini juga merupakan realisasi dari Pasal 25, 33, 39, dan 51 UUPA yang mengatakan obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah.

c. Berikut atau tidak berikut benda lain (bangunan, tanaman) yang melekat (tertancap) sebagai nilai kesatuan dengan tanah

Dari kenyataan UUHT melihat bahwa kebutuhan menuntut untuk diterapkan asas perlekatan yang tidak dikenal hukum adat. Tanah yang di atasnya tertancap bangunan menaikkan nilai tanah. Dunia bisnis menghendaki agar asas perlekatan itu diakomodir oleh UUHT karena kreditur akan memperoleh jaminan yang tinggi harganya seimbang dengan besarnya jumlah kredit yang akan diberikan kepada debitur, dibandingkan jika yang dijamin hanya tanah saja.

d. Untuk pelunasan utang tertentu

Tujuan Hak Tanggungan tidak hanya sekedar melunasi utang yang timbul dari perjanjian pinjam uang, akan tetapi kewajiban memenuhi suatu perikatan. Hal ini mengacu pada Pasal 3 UUHT, yang mengemukakan bahwa utang itu dapat terjadi berdasarkan perjanjian lain dari perjanjian pinjam uang.

e. Kreditur mempunyai kedudukan utama (penjelasan umum angka 4 UUHT)

Maksudnya jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan dengan hak mendahului daripada kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut, sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

## 2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Sebagai jaminan pemenuhan kewajiban debitur kepada bank, Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri, yaitu: (Harsono, 2003, hal. 419)

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Apabila debitur cedera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun benda itu berada atau disebut dengan *droit de suit*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cidera janji.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang



berkepentingan. Asas spesialisasi ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 Ayat 1 UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT. Sedangkan asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 Ayat 1 UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.

### **3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan**

#### **a. Subjek dan Objek Hak Tanggungan**

Subjek hukum hak tanggungan adalah penyandang hak dan kewajibannya sendiri, yang dalam hal ini terwujud dalam kepemilikan harta kekayaan, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang dimiliki oleh subjek hukum tersebut. Yang disebut sebagai subjek Hak Tanggungan menurut UUHT adalah: (Mulyadi, 2005, hal. 19)

#### **1) Pemberi Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap

objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Pemberi Hak Tanggungan bisa debitur sendiri, bisa pihak lain, dan bisa juga debitur pihak lain. Pihak lain tersebut bisa memegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan namun bisa juga pemilik bangunan, dan bagian lain yang berada diatas tanah yang ikut dijaminkan.

## 2) Pemegang Hak Tanggungan

Dalam Pasal 9 UUHT dinyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

### b. Objek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan dalam UUHT diuraikan bahwa tidak semua hak atas tanah dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

#### 1) Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dimiliki seseorang atas tanah dengan mengingat pula ketentuan bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik yang telah diwakafkan tidak termasuk ke dalam objek Hak Tanggungan/tidak dapat dibebani Hak Tanggungan karena tanah tersebut sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan dan dianggap memiliki fungsi

sosial.

## 2) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna usaha pertanian, perikanan atau peternakan.

## 3) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu (dalam UUPA ditentukan paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun). Hak Guna Bangunan juga meliputi Hak Guna Bangunan di atas tanah milik Negara, di atas tanah pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik.

## 4) Hak Pakai atas tanah Negara

Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak ini meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan didalam keputusan pemberiannya. Ini diatur di dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT.

## **4. Pembebanan Hak Tanggungan**

Proses Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu: (Kashadi, 2000, hal. 35)

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Dalam pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT, wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan dan disaksikan oleh 2 orang saksi. Jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat yang wajib bertindak sebagai saksi adalah Kepala Desa dan seorang anggota pemerintahan dari desa yang bersangkutan (Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah). Isi yang wajib dicantumkan dalam APHT berdasarkan Pasal 11 Ayat (1) UUHT memuat: (Kashadi, 2000, hal. 38)

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 2) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, 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 PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;

- 3) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- 4) Nilai tanggungan; dan
- 5) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Selain dari isi APHT yang wajib dicantumkan, ada pula isi APHT yang bersifat fakultatif (tidak wajib dicantumkan), isi yang tidak wajib dicantumkan ini berupa janji-janji dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Para pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji dalam APHT yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

#### **D. Lelang Berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan**

Lelang eksekusi juga tidak dapat dipisahkan dengan penjualan karena lelang eksekusi sebenarnya adalah bentuk penjualan yang dilakukan oleh seseorang yang mendapatkan hak diutamakan menurut undang-undang. Lelang eksekusi menurut jenisnya terdapat dua jenis lelang eksekusi yaitu lelang eksekusi Pengadilan Negeri dan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. (Soemitro, 1987, hal. 154) Sesuai pasal 6 UUHT jo pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas

kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*) kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitor cidera janji.

Pelaksanaan pasal 6 UUHT (dalam Peraturan Menteri Keuangan disebut lelang eksekusi pasal 6 UUHT) tidak berkaitan langsung dengan titel eksekutorial yang tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan (*vide* pasal 14 UUHT). Dalam pelaksanaan eksekusi hipotek, eksekusi (*parate eksekusi*) harus didasarkan pada janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, sehingga merupakan suatu pelaksanaan dari suatu perjanjian dan dengan dilengkapi *grosse akta hypotek* yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. *Grosse akta hypotek* tersebut dibuat oleh Notaris. Bahwa dalam Undang-undang Hak Tanggungan maka titel Eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan perintah Undang-undang (pasal 14 ayat (3) UUHT), bukan dibuat di *grosse akta Hak Tanggungan*. Pelaksanaan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial ini dilakukan dalam hal Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT sebagaimana dimaksud diatas tidak dapat dilakukan dengan pertimbangan adanya suatu kondisi/permasalahan hukum berupa gugatan di pengadilan dari pihak ketiga terkait hak kepemilikan barang jaminan yang akan dieksekusi. Dalam hal ini kreditor dapat meminta penetapan Lelang melalui Ketua Pengadilan. (Sidabariba, 2019, hal. 54)