

BAB II

TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG YANG DIRUGIKAN AKIBAT TIDAK DAPAT MENGUASAI OBJEK LELANG

A. Pengertian Perlindungan Hukum

Secara umum, perlindungan hukum mencakup pengayoman terhadap segala hal yang mungkin terpapar oleh potensi bahaya, baik itu kepentingan individu, benda, atau barang. Di samping itu, perlindungan juga memuat konsep pemberian pengayoman oleh individu kepada pihak yang lebih rentan atau lemah dalam masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai serangkaian tindakan yang dilakukan oleh pemerintah guna memastikan kepastian hukum yang diperlukan. Tujuan utamanya adalah memberikan perlindungan kepada warga negara, sehingga hak-hak mereka sebagai masyarakat tidak terlanggar (Ummah, 2021, hal.32).

Upaya perlindungan hukum melibatkan segala bentuk kebijakan dan prosedur yang dirancang untuk mencegah pelanggaran hak-hak individu. Pemerintah berkomitmen untuk menegakkan keadilan dengan memberikan jaminan kepastian hukum kepada warga negaranya. Sanksi yang sesuai dengan peraturan yang berlaku menjadi alat untuk menindak tegas pelanggaran tersebut, dan mengurangi kemungkinan pelanggaran hak-hak individu (Tomalili Rahmanuddin, 2019, hal. 21). Dengan demikian, perlindungan hukum tidak hanya berfungsi sebagai payung hukum bagi warga negara, tetapi juga sebagai instrumen yang memastikan bahwa setiap pelaku yang melanggar norma-norma hukum akan

bertanggung jawab atas perbuatannya. Melalui mekanisme ini, masyarakat dapat hidup dalam suasana yang lebih adil dan aman, di mana hak-hak dasar setiap individu dihormati dan dilindungi.

Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai upaya perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum melalui berbagai perangkat hukum, termasuk yang bersifat preventif maupun represif, baik dalam bentuk tertulis atau tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum mencerminkan fungsi hukum sebagai suatu konsep yang mampu memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian (Putra Suwandi, 2018, hal.418).

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.

1. Perihal Lelang

a. Pengertian Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut *auction*. Istilah lainnya merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkoping*, yang artinya “lelang” atau “penjualan di muka umum”. Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, pengertian lelang

dijelaskan sebagai penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang. Sementara itu dalam kamus besar bahasa Indonesia, memberikan pengertian istilah “melelangkan” atau “memperlelangkan” sebagai berikut:

- a. Menjual dengan jalan lelang;
- b. Memberikan barang untuk dijual dengan jalan 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 (Usman Rachmadi, 2015, hal.19-22).

Selain itu, Pasal 1 *Vendu Reglement (VR)* yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh belanda menyebutkan:

“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”.

Lelang merupakan istilah sebuah transaksi jual beli dengan sistematika khusus. Lelang didefinisikan sebagai 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. Di Indonesia sendiri lelang mulai diundangkan pada tahun 1908 ketika Belanda masih menguasai Indonesia.

Pada tahun tersebut, dasar hukum lelang dikenal dengan *Vendu Reglement* (Stbl. 1908 No. 189) dan *Vendu Instructie* (Stbl. 1908 No. 190) (Tista Adwin, 2015, hal.57). Hingga saat ini, peraturan dasar lelang tersebut masih berlaku di Indonesia sebagai pedoman penyelenggaraan lelang. Jenis lelang berbeda satu sama lain sesuai dengan kategorinya, namun secara garis besar, jenis lelang dapat dikelompokkan sebagai berikut:

- 1) Lelang eksekusi, yaitu lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Adapun lelang eksekusi dibagi menjadi beberapa jenis, diantaranya:

- a) 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 Undang-Undang 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.

- b) 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.

c) Lelang Eksekusi Pajak (Pajak Pemerintah Pusat/Daerah)

Lelang sita pajak adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak terhadap negara baik ajak 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.

d) 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.

- e) 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.

f) 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.

g) 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.

2. Lelang non eksekusi lelang barang milik/dikuasai negara yang tidak diwajibkan dijual secara lelang apabila dipindahtangankan atau lelang sukarela atas barang milik swasta. Lelang ini dilaksanakan bukan dalam rangka eksekusi/tidak bersifat paksa atas harta benda seseorang.

a. Lelang yang sifatnya wajib

Lelang yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang

menguasai/memiliki suatu barang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang. Lelang atas putusan/penetapan lembaga peradilan yang dalam amar putusannya mewajibkan adanya penjualan secara lelang, dan sebagainya.

b. Lelang yang sifatnya sukarela

Merujuk pasal 1 angka 8 PMK 122/2023, lelang non eksekusi sukarela (dalam sukarela) adalah helm untuk melaksanakan penjualan barang milik swasta, perorangan atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela. Lelang sukarela dapat dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) atas permohonan penjual, balai lelang atas permohonan penjual, dan kantor pejabat lelang kelas II atas permohonan penjual atau balai lelang selaku kuasa dari penjual.

3. Para Pihak Dalam Lelang

a. Pejabat Lelang

Pejabat Lelang merupakan salah satu pihak utama dalam pelaksanaan Lelang. Pejabat Lelang memiliki kewenangan menjalankan penjualan dengan cara lelang. Pejabat Lelang menurut PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 9 dibagi menjadi dua kelas yaitu Pejabat Lelang kelas I dan Pejabat Lelang kelas II. Perbedaan yang signifikan antara dua Pejabat Lelang Kelas I dan II yaitu pada jenis lelang yang dilakukan. Pejabat Lelang kelas I adalah seorang Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang kemudian diangkat

menjadi Pejabat Lelang yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pejabat Lelang kelas I diberi wewenang melaksanakan lelang untuk semua jenis yaitu Lelang Eksekusi, Lelang Non-eksekusi wajib, dan Lelang Non-eksekusi Sukarela atas permohonan penjual (Triono & Wirawan, 2020). Pejabat Lelang kelas II adalah seorang Pegawai Non-PNS atau Pegawai Swasta yang diberikan wewenang oleh Menteri Keuangan melaksanakan Lelang Non-eksekusi Sukarela atas permohonan penjual atau balai lelang (Sediati, 2017, hal.144).

b. Pemohon Lelang

Pemohon Lelang adalah salah satu pihak penting dalam pelaksanaan lelang dikarenakan jika tidak ada pemohon lelang maka tidak ada barang yang akan di jual. Pemohon Lelang merupakan individu atau badan usaha yang menurut peraturan memiliki wewenang untuk menjual barang atau objek secara lelang. Pemohon lelang melakukan permohonan lelang kepada KPKNL. Pemohon Lelang dapat menentukan cara penawaran lelang dengan *open bidding* atau *close bidding*. Pemohon lelang memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang atau objek lelang, menyerahkan dokumen asli kepemilikan kepada pembeli, menetapkan nilai limit suatu barang yang akan di lelang, dan sebagainya (Sediati, 2017, hal.145).

c. Peserta Lelang

Pemenang lelang adalah seseorang yang termasuk peserta lelang yang berhasil menawarkan harga tertinggi melampaui nilai limit yang telah ditentukan dan disahkan. Pembeli lelang bukan hanya menawarkan harga di atas nilai limit tetapi juga harus lebih tinggi daripada harga yang ditawarkan oleh peserta lelang yang lain. Dalam pelaksanaan lelang online dengan penawaran *close bidding* bisa terjadi kemungkinan terdapat peserta yang menawarkan harga tertinggi yang sama, apabila hal itu terjadi maka peserta lelang yang menawarkan harga terlebih dahulu yang akan disahkan sebagai pembeli. Pemenang lelang dapat mengambil barang yang telah dibeli secara lelang apabila sudah melakukan semua kewajibannya sesuai peraturan perundang-undangan seperti membayar sisa biaya lelang dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

4. Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) tersebut diterbitkan untuk mencabut Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 90 dan 27 tahun 2016. Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya lelang yaitu penjualan barang yang bersifat terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara lisan atau tertulis untuk mencapai harga tertinggi dengan didahului pengumuman lelang. Pelaksanaan lelang dibagi menjadi 3 tahap yaitu sebelum lelang atau pralelang, pelaksanaan lelang, dan setelah lelang atau pasca lelang. Pelaksanaan lelang tersebut berdasarkan

Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 yang mengatur tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

a. Sebelum lelang atau Pralelang

Pralelang seperti namanya yaitu memiliki pengertian suatu rangkaian atau kegiatan yang dilakukan sebelum hari pelaksanaan lelang. Pada tahap pralelang ini, penjual sebagai pihak yang ingin menjual barangnya dengan cara lelang melalui KPKNL terlebih dahulu perlu mengajukan permohonan lelang berupa surat secara tertulis dengan dilampirkan dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan pelaksanaan lelang.

Dokumen persyaratan ini dibagi menjadi 2 kategori yaitu dokumen umum dan dokumen khusus menurut jenis lelang yang dimohonkan. Permohonan lelang ini dapat dilakukan secara pribadi langsung dikirimkan ke KPKNL atau bisa menggunakan balai lelang. Ketika penjual menggunakan jasa balai lelang untuk pralelang maka mencantumkan nama balai lelang atau bisa juga penjual memberikan permohonan lelang kepada balai lelang yang kemudian akan diantarkan ke KPKNL. Pejabat lelang dan KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang apabila persyaratannya sudah terpenuhi. Surat permohonan lelang beserta dokumen persyaratan yang sudah sampai ke KPKNL akan dicek terlebih dahulu oleh Pejabat Lelang, jika dokumen masih kurang sesuai atau kurang lengkap maka penjual diminta untuk melengkapi terlebih dahulu. Ketika permohonan lelang dan dokumen persyaratan sudah

lengkap maka akan disetujui oleh Pejabat Lelang dan dilakukan penetapan jadwal pelaksanaan lelang yang kemudian diterbitkan pengumuman lelang untuk menarik para peserta lelang. Pengumuman lelang dapat dilakukan di surat kabar harian dan media lainnya. Selain penjual yang memiliki kewajiban pada tahap pralelang ini pembeli juga memiliki kewajiban untuk mendaftar menjadi peserta lelang dan memberikan uang jaminan lelang yang telah ditentukan yaitu dengan range 20%-50% dari nilai limit.

b. Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang dilakukan sesuai dengan tanggal yang telah ditetapkan sebelumnya. Tempat pelaksanaan lelang dapat dilakukan di KPKNL atau tempat penjual yang sudah ditetapkan saat penetapan jadwal lelang. Saat pelaksanaan lelang yang dapat menghadiri yaitu pejabat lelang, pemandu lelang, pejabat penjual, peserta lelang, dan saksi pelaksanaan lelang. Pelaksanaan lelang diawali dengan membaca kepala risalah lelang atau penayangan kepala risalah lelang jika lelang dilaksanakan secara online. Kemudian penjelasan pelaksanaan lelang dan barang yang akan di lelang diikuti dengan penawaran harga barang lelang. Penawaran harga barang dapat dilakukan secara lisan apabila dihadiri oleh peserta dan bersifat open bidding, selain itu dapat dilakukan secara tertulis baik dihadiri oleh peserta maupun tidak. Pelaksanaan lelang akan selesai apabila sudah dinyatakan pemenang atau pembeli lelang, namun jika tidak ada penawaran maka akan diumumkan sebagai lelang tanpa ada penawaran atau biasa dikenal sebagai TAP.

c. Setelah pelaksanaan lelang atau Pasca lelang

Pelaksanaan lelang diakhiri dengan dinyatakan adanya pembeli lelang. Pembeli lelang harus melakukan kewajibannya dengan melunasi pembayaran barang lelang yang meliputi harga pokok barang lelang dan bea lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pembeli lelang yang tidak dapat melunasi pembayaran hingga jangka waktu yang telah ditentukan maka akan dibatalkan pengesahan pembeli oleh pejabat lelang dan pembeli dinyatakan sebagai wanprestasi. KPKNL akan menerbitkan surat pembatalan yang akan dikirimkan kepada pembeli. Pembeli yang dapat melunasi pembayaran maka akan diberikan kuitansi atau alat bukti pembayaran yang dapat digunakan untuk mengambil barang lelang, dokumen asli kepemilikan, serta kutipan risalah lelang. Pejabat lelang yang bertugas memiliki kewajiban untuk membuat risalah lelang yang terdiri dari Minuta Risalah Lelang, Salinan Risalah Lelang, dan Kutipan Risalah Lelang (Junaidi et al., 2023, hal. 1320-1325).

B. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (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 ketentuan

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang diatur di dalam Pasal 51. 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 Butir (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Bagus Pramana, 2011, hal. 40).

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 Undang-Undang Hak Tanggungan

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 (Putri Andari & Purwoatmodjo Program Studi Magister Kenotariatan, 2019, hal.706).

2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Sebagai jaminan pemenuhan kewajiban debitur kepada bank, Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri, yaitu: (Tista Adwin, 2015, hal.48-51)

- 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 dari 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 suite*. 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 spesialisitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 Ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnyanya dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sedangkan asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 Ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan 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 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.

Subjek hak tanggungan diatur dalam pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Biasanya dalam praktik pemberi hak tanggungan disebut dengan debitur, yaitu orang yang meminjamkan uang di lembaga perbankan, sedangkan penerima hak tanggungan disebut dengan istilah kreditur yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang (Salim, H, 2019, hal.103).

b. Objek Hak Tanggungan

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

adalah: (Salim, H, 2019, hal.104)

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 (Dwiyanti, 2005, hal.17).

2) Hak Guna Usaha

Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

3) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan ialah suatu hak atas tanah yang dimiliki oleh subyek hukum dan diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Hak Guna Bangunan, diberikan dengan tujuan agar subyek hukum tersebut dapat membangun suatu permukiman berupa rumah ataupun kantor.

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, 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) Undang-Undang Hak Tanggungan.

C. Pembebanan Hak Tanggungan

Proses Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu:

1. 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 dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan Pasal 11 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memuat: (Kashadi, 2000, hal.38)

Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

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

Selain dari isi dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang wajib dicantumkan, ada pula isi dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (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 dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.