

BAB II

TINJAUAN UMUM MENGENAI KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMENANG EKSEKUSI YANG MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT TIDAK DAPAT MENGUASAI HAK ATAS TANAH

A. Pengertian Perjanjian Hukum Secara Umum

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah; “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu” (Nasional, 2005).

Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama”. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih” (Sudarsono, 2007).

Dalam Buku III Bab Kedua KUH Perdata Indonesia ditemukan istilah perjanjian yang atau persetujuan (*contract or agreement*) yang memiliki maksud sama dengan pengertian perjanjian, yakni suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Meskipun demikian dalam uraian selanjutnya penulis menggunakan istilah perjanjian yang memiliki pengertian yang sama. Jika diperhatikan dengan seksama rumusan yang diberikan dalam

Pasal 1313 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain (Widjaja, 2014).

Menurut Gunawan Widjaja dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian menyebutkan perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Artinya, perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut (Widjaja, 2014)

Perikatan merupakan suatu kejadian hukum yang mana Perikatan tersebut muncul dari dua hal yaitu Perjanjian dan Undang - Undang. Dalam buku III BW sebenarnya tidak ada penjelasan mengenai pengertian tentang Perikatan (*ban verbinten*) namun para ahli hukum menjelaskan adanya ciri dari Perikatan itu berasal pada Pasal 1233 BW. Perikatan sendiri menurut C.Asser ia menerangkan bahwa ciri utama pada Perikatan itu sebenarnya dari hubungan hukum antar para pihak yang saling menimbulkan hak (prestasi) dan kewajiban (kontra prestasi) (Asser, 1991).

Menurut Ahmadi Miru ia mengatakan bahwa Perikatan itu merupakan suatu kejadian hukum yang mana adanya seseorang mengadakan Perjanjian kepada orang lain untuk saling berjanji untuk saling melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Pasal 1320 KUH Perdata menegaskan bahwa untuk sahny suatu Perjanjian diperlukannya empat syarat, yaitu: (Miru, 2013)

1. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya (*agreement/consensus*).
2. Dewasa atau cakap hukum (*capacity*).
3. Suatu hal tertentu (*certainty of term*).
4. Disebabkan oleh suatu yang halal (*consideration*)

Keempat syarat-syarat tersebut harus terpenuhi jika ingin melakukan suatu Perjanjian yang sah karena jika empat syarat tersebut tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dianggap tidak sah secara hukum.

Adapun asas-asas umum dari hukum Perjanjian yang ada di dalam KUH Perdata, yakni:

1. Asas Personalia (*Personality*)

Asas ini merupakan asas kepribadian yang mana asas ini hanya berisikan mengenai hak dan kewajiban antar kedua belah pihak yang saling mengikatkan dirinya pada Perjanjian tersebut atau bisa dibilang hanya untuk kepentingan seorang saja.

2. Asas Konsensualisme (*consensualisme*)

Asas ini mengandung arti sepakat yang berarti dalam suatu Perjanjian harus adanya kata sepakat dari kedua belah pihak tidak hanya dari salah satu pihak saja, hal itu berarti dengan sepakatnya kedua belah pihak tersebut Perjanjian sudah sah dan mengikat.

3. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Asas ini mengandung arti bahwa setiap orang yang ingin mengadakan suatu Perjanjian bebas membuat apapun selagi tidak

menentang peraturan ataupun ketetapan yang berlaku.

4. Asas Mengikat Perjanjian (*Pacta sunt servanda*)

Asas ini merupakan asas kepastian hukum yang berhubungan dengan akibat dari suatu Perjanjian,

5. Asas Iktikad Baik (*good faith*)

Pada asas ini mengandung arti bahwa seseorang yang mengadakan Perjanjian harus dilandaskan dengan niat yang baik dan perbuatan tersebut harus dilaksanakan dengan kejujuran dari lubuk hati nurani seorang manusia yang harus menghindarkan dari sifat yang merugikan pihak lain dan jika suatu perjanjian tersebut diketahui tidak dilandaskan dengan niat baik yang dapat merugikan kepentingan kreditur dari debitur dapat memintakan pembatalan Perjanjian yang merugikan kepentingannya tersebut karna pada dasarnya pada Perjanjian harus memiliki niat baik dan harus saling menguntungkan antara kedua belah pihak (Nurhayani, 2018).

B. Landasan 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. Undang - Undang Pokok Agraria menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan "Hak Tanggungan", yang kemudian menjadi judul Undang- Undang Nomor 4

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah Hak Tanggungan dalam Undang - Undang Pokok Agraria ini dipersiapkan sebagai pengganti lembaga hak jaminan *hipotik* dan *credietverband* (Harsono, 2007).

Menurut Undang - Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 butir 1 dinyatakan bahwa ; "Hak tanggungan atas tanah beserta benda - benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur 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 kepemilikan 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 kepemilikan atas tanah terlepas dari benda yang berada di atas

tanah itu, sehingga pemilik atas bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda (Andari, 2019)

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 (Pramana, 2011).

2. Asas - Asas Hak Tanggungan

Banyak sekali asas-asas yang terdapat dalam Hak Tanggungan ini, karena Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah sehingga aturannya sangat kompleks termasuk juga dengan asas-asas yang terdapat didalamnya, yaitu: (Sutedi, 2012a)

Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada kreditornya. Artinya adalah bahwa sehubungan dengan adanya jaminan pelunasan atas Hak Tanggungan ini maka kreditor pemegang hak pertama atas Hak Tanggungan ini berhak untuk mengambil pelunasan secara langsung tanpa menunggu kreditor kreditor lain. Artinya kreditor ini lebih diutamakan dari kreditor kreditor lainnya.

Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. ini adalah salah satu bentuk penerapan asas dalam peraturan perundang-undangan. Makna dari asas ini adalah objek yang telah dibebani oleh Hak Tanggungan ini tetap dapat dijadikan pelunasan utang walaupun sedang dikuasai oleh orang lain. Hak Tanggungan ini tetap melekat dan mengikat siapapun yang menjadi penguasanya.

Memenuhi asas publisitas dan spesialisitas. Artinya adalah bahwa spesialisitas itu menghendaki agar objek yang dibebani Hak Tanggungan itu ditunjuk secara khusus dan jelas. Kejelasan ini dituangkan dalam sebuah Akta Pemberian Hak Tanggungan dimana letak objek, luas dan batas serta bukti kepemilikannya. Sedangkan asas publisitas menghendaki agar pembebanan Hak Tanggungan diketahui oleh masyarakat luas, untuk itu terhadap APHT harus didaftarkan ke BPN.

Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Pasti disini mempunyai arti bahwa Hak Tanggungan dapat dieksekusi seperti halnya putusan hakim yang telah *inkracht*.

3. Objek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan merupakan hak atas tanah berupa hak milik, Hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Disamping itu hak-hak atas tanah berupa hak pakai atas tanah negara yang telah terdaftar dan menurut sifatnya dapat dialihkan dapat pula dibebani hak tanggungan. Hak tanggungan juga dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunannya, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak yang pembebanannya dinyatakan dengan tegas. Satu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan untuk menjamin pelunasan lebih dari satu utang (Kasmir, 1996).

4. Subjek Hak Tanggungan

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, 2019).

5. Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan

Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selain itu di dalam Pasal 13 ayat (5) *jo* ayat (4) Undang - Undang Hak Tanggungan juga dinyatakan bahwa Hak Tanggungan tersebut Lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena jika tidak dilakukan pendaftaran itu pembebanan Hak Tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Hak Tanggungan akan mengalami suatu proses berakhir, sama dengan hak-hak atas tanah yang lainnya. Ketentuan hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 UUHT Nomor 4 Tahun 1996, yaitu hapusnya hutang, dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, pembersihan Hak Tanggungan oleh ketua pengadilan negeri, hapusnya hak atas tanah yang dijaminkan (Sutedi, 2012b).

C. Pengertian Eksekusi Secara Umum

Eksekusi tentang tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam satu perkara. Eksekusi dipahami sebagai suatu tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara, oleh karena itu M. Yahya Harahap memahami eksekusi tiada lain dari pada sebuah tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. Pengertian

Eksekusi meskipun pada intinya sama yaitu sebagai suatu tindakan untuk melaksanakan putusan tetapi berbeda pada redaksional, hal ini dapat terlihat dari beberapa *literatur* dan pendapat para ahli (Harahap, 2002).

Prof. Subekti memberikan makna eksekusi sebagaimana pelaksanaan putusan. Pengertian yang disampaikan Subekti tersebut sama dengan apa yang disampaikan oleh Retno Wulan dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek yang memberikan makna eksekusi sebagai pelaksanaan putusan secara paksa (*execution force*). Berdasar atas pendapat ketiga ahli tersebut M. Yahya Harahap memaknai eksekusi adalah melaksanakan isi putusan Pengadilan secara paksa. Lebih lanjut Sudikno mengatakan bahwa eksekusi pada hakekatnya tidak lain adalah realisasi dari pada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan Hakim (Harahap, 2002).

Hal tersebut di atas, mengenai eksekusi berkaitan dengan sita eksekusi, yang mana dilakukannya penyitaan suatu barang milik tergugat/tereksekusi setelah mendapat kekuatan hukum tetap yakni putusan pengadilan, sita eksekusi hanya dapat dilaksanakan setelah mendapatkan surat perintah dari Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan penetapan tersebut. Lain lagi apa yang terjadi dalam sita jaminan, yang merupakan penyitaan terhadap barang milik tergugat selama masih dalam proses pemeriksaan perkara, dan hal ini yang menjadi perbedaan dengan sita eksekusi. Dengan demikian sita eksekusi hanya dilakukan untuk menyita suatu barang milik tergugat/tereksekusi yang kemudian dilakukan pelelangan terhadap barang sitaan tersebut, dan kemudian

dilakukan pembayaran sejumlah uang untuk memenuhi kewajiban si tereksekusi terhadap pemohon eksekusi berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Shadieva, 2021).

Sita eksekusi merupakan tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara. Biasanya tindakan sita eksekusi baru dilaksanakan setelah pihak tergugat dinyatakan kalah dalam proses persidangan, dan kemudian kedudukan tergugat berubah menjadi pihak tereksekusi. Kalau pihak yang kalah dalam perkara adalah penggugat maka lazimnya bahkan menurut logika pun tidak ada eksekusi terhadap pihak penggugat. Hal ini sesuai dengan sifat sengketa dan status para pihak dalam suatu perkara. Pihak penggugat bertindak selaku yang meminta kepada pengadilan agar pihak tergugat dihukum untuk menyerahkan suatu barang, mengosongkan rumah atau sebidang tanah, melakukan sesuatu, menghentikan sesuatu, atau membayar sejumlah uang (Mulyadi, 2002).

Hukuman seperti itulah yang selalu terdapat dalam putusan, apabila gugatan penggugat dikabulkan pengadilan. Dan salah satu amar putusan yang demikianlah yang harus dipenuhi dan ditaati pihak tergugat sebagai pihak yang kalah. Tidak mungkin amar putusan penghukuman seperti itu dijatuhkan kepada pihak penggugat. Oleh karena itu, berbicara mengenai eksekusi putusan merupakan tindakan yang perlu dilakukan untuk memenuhi tuntutan penggugat kepada tergugat (Sarwono, 2011).

Eksekusi yang dapat diberikan terhadap kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan diatur secara tegas oleh Pasal 20 Undang-undang Hak

Tanggungan (UUHT) melalui 3 macam eksekusi yang disediakan yaitu: (Harsono, 2018)

1. Eksekusi didasarkan Pasal 6 (UUHT) atau dinamakan Parate Eksekusi, dimana eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT ini memberikan kewenangan secara penuh kepada pemegang hak tanggungan apabila debitur dinyatakan cidera janji dapat dilaksanakan eksekusi terhadap objek Hak tanggungan berupa pelelangan umum tanpa membutuhkan persetujuan debitur ataupun melalui penetapan ketua Pengadilan Negeri.
2. Eksekusi didasarkan titel eksekutorial yang didapat dalam sertifikat Hak Tanggungan Pasal 14 ayat (2) UUHT yang mengandung irah - irah yaitu dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Tuhan Yang Maha Esa.” Irach - irah yang terdapat didalam sertifikat Hak Tanggungan ini sebagai penegasan bahwa dalam sertifikat Hak Tanggungan memperoleh kekuatan eksekutorial untuk dapat melakukan eksekusi yang disamakan dengan putusan pengadilan yang statusnya berkekuatan hukum tetap.
3. Eksekusi didasarkan Penjualan dibawah tangan yang berarti tidak dilakukan melewati pelelangan umum, namun terkait penjualan dibawah tangan ini tetap tunduk berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana penjualan tersebut dilaksanakan dihadapan PPAT yang disertai dengan pembuatan akta dan didaftarkan dikantor pertanahan, Hal ini digunakan perihal dalam memberikan perlindungan kepada seluruh pihak yang berkepentingan serta penjualan dibawah tangan ini dilakukan sesuai kesepakatan pemberi dan pemegang

hak tanggungan juga dipastikan tidak ada yang merasa keberatan pada pelaksanaan eksekusi ini.