

PENYELESAIAN PIUTANG, MACET YANG DIBEBAHI HAK TANGGUNGAN

Oleh : Nelly Pinangkaan *

A. PENDAHULUAN

Untuk memahami Hak Tanggungan harus dibekali oleh pengetahuan yang mendasar tentang hukum kontrak (khususnya tentang perjanjian hutang piutang) yang sering terjadi dalam dunia perbankan dan hukum pertanahan. Sebab, penciptaan instrumen hukum Hak Tanggungan sebenarnya merupakan upaya hukum kontrak untuk memberi jaminan kepada pihak kreditur dalam suatu hubungan hutang piutang; dan instrumen pengaman itu diperoleh dari hukum pertanahan.

Jika menggunakan istilah dan sistematika KUH Perdata, maka Hak Tanggungan adalah jaminan kebendaan. Penjelasan Umum UU No. 4 Tahun 1996 sendiri menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Instrumen hukum Hak Tanggungan diciptakan, antara lain karena dalam sistem hukum acara perdata kita ada larangan terhadap apa yang dahulu dikenal dengan nama milik *beding*. Bahkan Pasal 12 UU No. 4 Tahun 1996 itu sendiri juga melarang pemberian milik *heding* kepada pemegang Hak Tanggungan. Pasal 12 UU Hak Tanggungan lengkapnya berbunyi sebagai berikut : Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.¹

Hak Tanggungan sebagai instrumen hukum yang diciptakan untuk menerobos ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata (dan sekaligus mewujudkan ketentuan dalam anak kalimat terakhir dari Pasal 1132 KUH Perdata itu), merupakan lembaga hak jaminan atas tanah yang memberikan kedudukan yang diutamakan atau *preferen* kepada pemegangnya.

Dengan mulai berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka sudah barang tentu ketentuan-ketentuan tentang hipotik dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Penulis sengaja menggunakan kata sudah barang tentu, sebab sekalipun undang-undang tentang Hak Tanggungan dimaksudkan untuk sama sekali menggantikan ketentuan-ketentuan tentang hipotik sebagaimana disebut dalam Buku II KUH Perdata, namun Undang-undang Hak Tanggungan ini tidak lahir dari alam yang *vacum*. Ia masih menampakkan ciri-ciri hipotik. Bahkan

* Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado

¹ ST. Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan, Asas-Asps, Ketentuan-Ketantuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (suatu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan), Alumni, Bandung, 1999. hal. 45.

ketentuan peralihan Undang-Undang ini (Pasal 24) menentukan bahwa Hak Tanggungan yang ada sebelum berlakunya undang-undang ini, yang menggunakan ketentuan hipotik dan *credietverband* berdasarkan Pasal 57 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, diakui dan selanjutnya berlangsung sebagai Hak Tanggungan menurut undang-undang ini sampai berakhirnya hak tersebut.

Eksekusi dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan bukanlah eksekusi riil, akan tetapi berarti pula penjualan dengan cara lelang objek Hak Tanggungan yang kemudian hasil perolehannya dibayarkan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan, yang apabila ada sisanya dikembalikan kepada debitur.

Sehubungan dengan uraian di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam pembahasan ini adalah : bagaimana cara penyelesaian piutang macet dan prosedur eksekusi piutang macet yang dibebani hak tanggungan ?

B. METODE PENELITIAN

Untuk memperoleh materi-materi yang diperlukan dalam penyusunan tulisan ini, penulis lakukan dengan cara, sebagai berikut :

1. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini, yaitu:

- i. *Library Research*, yakni penelitian dengan menggunakan kepustakaan untuk menganalisis kerangka teoritis dari setiap permasalahan yang ditemukan, sehingga pengungkapan masalah, berdasarkan kerangka teoritis.
- ii. *Comparative Study*, yakni dengan cara membanding-bandingkan teori maupun fakta yang ada, untuk mendapatkan kesimpulan-kesimpulan yang dapat dijadikan pegangan dalam penyusunan tulisan ini.

2. Metode Pengolahan Data

Metode pengolahan data yang digunakan, dalam penulisan ini, yaitu:

- i. *Metode Deduktif*, yakni pembahasan yang bertitik tolak dari hal-hal yang bersifat umum untuk dibawakan pada kesimpulan yang bersifat khusus.
- ii. *Metode Induktif*, yakni pembahasan yang bertitik tolak dari hal-hal yang bersifat khusus untuk di bawah pada kesimpulan yang bersifat umum.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu Undang-undang RI. Nomor 4 Tahun 1996, telah diundangkan pada tanggal 9 April 1996 dan berlaku sejak diundangkan. Apabila diperbandingkan dengan *hypotheek*, objek Hak Tanggungan khusus mengenai hak atas tanah adalah lebih luas, oleh karena di samping Hak Milik. Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha, juga Hak Pakai atas tanah negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

1. Cara Penyelesaian Piutang Macet

Pasal 1 butir 2 Keputusan Menteri Keuangan No. 293/KMK.09/1993 menyatakan, bahwa piutang macet adalah piutang yang sampai pada suatu saat sejak piutang tersebut jatuh tempo tidak dilunasi oleh penanggung hutang sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian, peraturan atau sebab apapun yang menimbulkan piutang tersebut.

Penagihan yang dilakukan oleh PUPN/BUPLN dilaksanakan dengan membuat Surat Pernyataan Bersama atau melalui Surat Paksa, yang apabila pihak penanggung hutang, setelah ditegur dan diberi waktu selama 8 hari untuk memenuhi kewajibannya, yaitu membayar hutangnya dengan sukarela, tetap tidak mau membayar, maka eksekusi akan dilanjutkan dengan menyita harta bendanya, untuk kemudian dilelang dan hasilnya akan dipergunakan untuk membayar tagihan kreditur dan biaya eksekusi dan, apabila ada kelebihannya, akan dikembalikan kepada penanggung hutang. Kredit yang diberikan oleh bank-bank swasta, hampir selalu dijamin dengan *hypothek*, gadai dan fiducia.

Apabila debitur ingkar janji dan jalan damai tidak berhasil ditempuh, maka dalam hal kredit dijamin dengan gadai, bank dapat langsung meminta kepada Kantor Lelang Negara untuk menjual objek gadai melalui pelelangan kepada pihak ketiga dan uang hasil pelelangan akan dipergunakan untuk membayar biaya perkara, termasuk, biaya pelelangan, hutang debitur dan apabila ada sisanya, akan dikembalikan kepada debitur. Apabila kredit tersebut dijamin dengan fiducia, maka apabila jalan damai tidak berhasil ditempuh, terpaksa bank harus mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri. Dalam gugatan itu sekaligus dimohonkan agar harta debitur, termasuk barang-barang yang diikat dengan fiducia disita dengan sita jaminan, disertai permohonan, agar sita jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga dan disertai permohonan, agar pengadilan menjatuhkan putusan serta menta (Pasal 180 HIR). Dalam hal gugatan dikabulkan, maka meskipun tergugat mengajukan permohonan banding atau kasasi atau dalam hal dijatuhkan putusan *verstek*, meskipun tergugat mengajukan perlawanan terhadap putusan *verstek*, putusan tersebut tetap dapat diperintahkan agar dilaksanakan.

Apabila kredit diberikan dengan jaminan *hypothek*, sekarang Hak Tanggungan, maka bank akan cepat memperoleh uangnya kembali, justru, oleh karena bank cukup dengan membawa sertifikat *hypothek* atau sertifikat Hak Tanggungan, yang memakai irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan

Yang Maha Esa, langsung dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah mana tanah itu terletak.

Dalam penjelasan Pasal 20 ayat (1) disebutkan, bahwa piutang kreditur yang dibayarkan dari hasil lelang objek Hak Tanggungan, setinggi-tingginya adalah sebesar nilai yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan itu, jadi jelas, bahwa surat perjanjian kredit tidak usah dilampirkan lagi. Sertifikat hypotheek/Hak Tanggungan sudah cukup membuktikan adanya tagihan itu.

Hutang yang harus dibayar dari uang hasil lelang objek Hak Tanggungan setinggi-tingginya/maksimal adalah sebesar nilai tanggungan yang disebut dalam sertifikat Hak Tanggungan itu. Ketua Pengadilan Negeri setelah menerima permohonan itu langsung menyuruh memanggil debitur yang ingkar janji itu dan debitur akan ditegur, untuk dalam waktu 8 (delapan) hari memenuhi kewajibannya, yaitu membayar hutangnya dengan sukarela. Apabila debitur tetap lalai, maka kreditur akan melaporkan hal itu kepada Ketua Pengadilan Negeri, dan Ketua Pengadilan Negeri akan memerintahkan agar tanah/objek hypotheek/Hak Tanggungan tersebut disita dengan sita eksekutorial dan apabila setelah disita, debitur tetap lalai, maka tanah tersebut akan dilelang, setelah mengenai pelelangan itu diumumkan secara dua kali berturut-turut dalam surat kabar tenggang waktu 15 hari antara pengumuman yang pertama dengan pengumuman yang kedua.

Uang hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar tagihan dari bank tersebut, setelah dibayar terlebih dahulu biaya perkara, termasuk biaya lelang dan, apabila ada kelebihannya, maka uang tersebut akan dikembalikan kepada penanggung hutang.

Dalam hal kredit yang diberikan kepada penanggung hutang dijamin dengan hypotheek. pertama, maka kreditur berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, dapat menjual objek *hypotheek* secara langsung melalui Kantor Lelang Negara di wilayah mana tanah yang *dihypotheekkan* itu terletak. Pada dewasa ini, Kantor Lelang Negara sesuai dengan Pedoman Mahkamah Agung, harus minta izin terlebih dahulu dari Ketua Pengadilan Negeri untuk melelang tanah tersebut, izin mana dimaksudkan sebagai pengawasan yang dilakukan oleh Mahkamah Agung, agar ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, tidak disalahgunakan oleh kreditur, pengriba, jadi bukan bank yang kurang bertanggung jawab.

2. Prosedur Eksekusi Obyek Hak Tanggungan

Dalam bagian di atas telah dikemukakan, bahwa objek Hak Tanggungan yang berupa hak atas tanah adalah lebih luas, dibandingkan dengan objek hypotheek, dan bahwa dalam Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang merupakan salah satu pasal yang mengatur masa peralihan, dikemukakan, bahwa selama belum ada peraturan perundangundangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Dengan demikian, segala sesuatu yang

telah dikemukakan dalam membahas piutang macet yang dijamin dengan hypotheek, berlaku untuk eksekusi Hak Tanggungan.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Bab V, yaitu Pasal 20 dan Pasal 21.

Pasal 21 menyatakan: apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini.

Pasal 20 ayat (1) : Ketentuan ayat ini merupakan pewujudan dari kemudahan yang disediakan oleh undang-undang ini bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Ayat (2) : Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.

Ayat (3) : Persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan kreditur lain dari pemberi Hak Tanggungan. Pengumuman dimaksudkan dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media massa yang dipergunakan haruslah meliputi tempat / letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman facsimile. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir di antara kedua tanggal tersebut.

Ayat (4) : Cukup jelas.

Ayat (5) : Untuk menghindari pelelangan objek Hak Tanggungan pelunasan hutang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.

Pasal 21 : Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan.

Penjualan objek Hak Tanggungan berdasarkan janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, yang dimiliki oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, bukanlah tindakan

eksekusi. Demikian juga, apabila penjualan objek Hak Tanggungan dilakukan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Jadi disebutkannya kedua hal tersebut di atas ini sebagai eksekusi, seperti jelas terbaca dalam Pasal 20 ayat (4) adalah tidak tepat.

Dalam kaitannya dengan eksekusi ini berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri, yang apabila pemegang Hak Tanggungan pertama juga memperjanjikan janji untuk tidak dibersihkan, dan jadinya, apabila hasil lelang tidak cukup untuk membayar semua Hak Tanggungan yang membebani objek Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan yang tidak terbayar itu, akan tetapi melekat dan membebani objek Hak Tanggungan yang sudah dibeli oleh pembeli lelang. Dalam eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan, pembeli lelang akan memperoleh objek Hak Tanggungan yang telah dijual melalui pelelangan itu, bersih dari semua beban tagihan para pemegang Hak Tanggungan yang tidak terbayar itu, akan berubah menjadi tagihan yang tidak dijamin dengan Hak Tanggungan dan menjadi tagihan *konkuren*. Sebenarnya kemungkinan bahwa objek Hak Tanggungan dibebani dengan Hak Tanggungan II, III dari seterusnya adalah sangat kecil, karena berdasarkan Pasal 14 ayat (4) kreditur sebagai pihak yang kuat sewaktu perjanjian dibuat pasti akan minta agar sertifikat tanah dipegang oleh kreditur, dan adalah pasti, bahwa debitur, yang sedang memerlukan uang tersebut, tidak bisa berbuat lain kecuali mengiyakan permintaan itu, yang berakibat, bahwa sertifikat tanah akan dipegang oleh kreditur.

Berdasarkan Azas *Droit De Suite*, yang tercantum dalam Pasal 7, apabila objek Hak Tanggungan dijual atas kesepakatan bersama pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, misalnya antara pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan yang pertama saja, maka Hak Tanggungan lain-lainnya, seandainya ada, masih akan tetap membebani objek Hak Tanggungan yang dijual secara di bawah tangan itu. Ataupun diharapkan, bahwa pemegang Hak Tanggungan yang lain-lainnya itu, sebagai pihak yang berkepentingan, akan menentang penjualan di bawah tangan itu berdasarkan Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan ?

Dengan menunjuk kepada penjelasan dalam butir 4, kemungkinan ini adalah sangat kecil, justru oleh karena sertifikat tanah ada di tangan kreditur pemegang Hak Tanggungan yang pertama. Kemungkinan dibebankannya Hak Tanggungan oleh pihak ketiga sudah tertutup sama sekali. Hanya pemegang Hak Tanggungan dengan Hak Tanggungan II, III dan seterusnya, namun inipun jarang terjadi.²

Jadi apabila hal-hal yang dipaparkan di atas ini, dikaitkan dengan janji, bahwa sertifikat atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3), tidak

² *Ibid*, hal. 73.

dikembalikan kepada pemegang Hak atas tanah yang bersangkutan yang terdapat dalam Pasal 14 ayat (4), maka apabila janji itu dibuat oleh pemegang Hak Tanggungan yang pertama, kemungkinan adanya Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya, yang dibebankan atas objek yang sama oleh pihak ketiga, bukan pemegang Hak Tanggungan pertama, tidak mungkin akan dapat terjadi, justru, oleh karena sertifikat hak tanah dipegang oleh pemegang Hak Tanggungan yang pertama.

Dengan demikian, tampak jelas, bahwa pasal-pasal yang berhubungan dengan penjualan atau dalam rangka eksekusi pelelangan objek Hak Tanggungan, tidak saling mendukung dan patut dipermasalahkan dalam praktek, di kemudian hari.

Persoalan lain yang perlu dibahas adalah yang berhubungan dengan janji yang terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) j, yaitu janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan. Masalah yang segera muncul di permukaan adalah, apakah dalam hal objek Hak Tanggungan akan dilelang berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri, dan telah dibuat janji tersebut, pemberi *hypohtek* harus/wajib mengosongkan tanah/tanah dan bangunan tersebut sebelum pelelangan dilaksanakan? Bagaimana apabila ia tidak mau? Apabila debitur secara sukar mengosongkan objek Hak Tanggungan itu, maka tidak timbul masalah. Namun, apabila ia tidak mau melakukan hal itu; kreditur terpaksa mengajukan gugatan terlebih dahulu, dengan segala risikonya, yaitu banding kasasi/peninjauan kembali.

Dalam Pasal 11 ayat (2) j, dinyatakan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan, sedangkan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri, bukanlah merupakan eksekusi. Apa sebenarnya yang dimaksud dengan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan, apakah sewaktu ditegur untuk memenuhi kewajibannya oleh Ketua Pengadilan Negeri atau pada waktu objek Hak Tanggungan dilelang atautkah setelah objek tersebut dilelang? Memang Pasal 11 ayat (2) j tidak jelas dan sulit dapat terlaksana. Bagaimana apabila pemberi Hak Tanggungan tidak mau melaksanakan pengosongan itu dengan sukarela, apakah ia bisa dipaksa, misalnya dengan mengeluarkan barang-barangnya ? Siapa pula yang akan melakukan hal itu ? Apakah kreditur atau pejabat Kantor Lelang Negara? Yang pasti adalah, bahwa yang tersebut belakangan ini pasti akan tidak mau melakukan tindakan main hakim sendiri itu. Janji pengosongan ini sulit dilaksanakan. Dalam rangka eksekusi yang dilakukan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri atau Kepala PUPN/BUPLN, setelah objek Hak Tanggungan dilelang, pengosongan objek yang dilelang itu dari terlelang dan keluarganya serta orang-orangnya, akan dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri dimana objek Hak Tanggungan itu terletak, Baca Pasal 200 ayat (11) HIR dan penjelasan atas Pasal 11 butir 12 Undang-Undang No. 49 Tahun 1960. Pengosongan setelah objek jaminan dilelang selalu dilakukan atas perintah dan di bawah pengawasan Ketua Pengadilan Negeri. Yang melaksanakan pengosongan adalah juru sita, apabila perlu dibantu oleh POLRI atau CPM.

Oleh karena pelelangan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dan penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan adalah bukan tindakan eksekusi, maka pengosongan secara paksa baru dapat dilakukan setelah pemberi Hak Tanggungan digugat dan berdasarkan putusan serta merta atau berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap eksekusi pengosongan dilaksanakan.

Pengosongan secara paksa juga baru dilakukan setelah yang bersangkutan ditegur dari diberi waktu 8 (delapan) hari untuk melakukan pengosongan secara sukarela (Pasal 196 HIR), dan pemberi Hak Tanggungan tetap tidak mau melaksanakan kewajibannya itu. Rawan sekali adalah janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.

Apabila memang itu yang dimaksud, maka hal itu adalah sangat kejam dan adalah berbeda dengan eksekusi *hypothek* yang berlaku dewasa ini, yaitu bahwa pelelangan selalu akan dapat dicegah apabila hutang dibayar sebelum pelelangan terlaksana. Cara yang biasa dilakukan selama ini, sehubungan dengan upaya pencegahan pelelangan oleh debitur terhadap objek *hypothek* adalah jauh lebih adil, karena mencegah penjualan yang dipaksakan melalui pelelangan objek Hak Tanggungan, yang pasti akan merugikan rakyat pemilik objek Hak Tanggungan itu. Dan, bukanlah debitur mau membayar dari uangnya sudah ada ? Selain itu debitur yang bersangkutan, yaitu pemberi Hak Tanggungan, bersedia untuk membayar biaya yang telah dikeluarkan oleh pemohon lelang, yaitu kreditur, termasuk biaya iklan di surat kabar, lalu apa lagi penghalangnya ? Mengapa lelang tidak ditunda/diletakkan saja ?

Hak Tanggungan hendaknya secepatnya dibebankan dan jangan ditunggu-tunggu, meskipun surat kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan berlaku untuk satu bulan bagi tanah yang bersertifikat. Bisa terjadi, bahwa debitur adalah orang yang kurang dapat diandalkan. Bank selaku kreditur ingin mempertahankan nama baiknya dan ingin disebut sebagai Bank yang *Easy Going* (cengli) Surat kuasa tidak dipergunakan dan bersama dengan sertifikat tanah yang bersangkutan disimpan oleh kreditur dalam *brandkast*. Dapat terjadi, bahwa kepercayaan bank kepada debiturnya disalahgunakan dan secara diam-diam debitur memperdayai bank. Apabila sita jaminan (cb) dikabulkan oleh Pengadilan Negeri dan penyitaan itu didaftarkan, di Kantor Pertanahan, maka bank boleh gigit jari. Hak Tanggungan sudah tidak bisa lagi dibebankan olehnya. Apabila secara keliru Hak Tanggungan atas tanah dan rumah milik debitur dibebankan, maka pembebanan Hak Tanggungan itu adalah batal demi hukum. Juga apabila Hak Tanggungan itu telah dibebankan, akan tetapi belum didaftarkan. Pendaftarannya akan ditolak oleh Kantor Pertanahan, karena tanah, tanah dan rumah tersebut telah disita dan sita itu telah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Mengenai hal ini dapat dilihat dalam Pasal 198, Pasal 199 dan Pasal 227 ayat (3) HIR. Pasal 198 dan Pasal 199 HIR berlaku untuk sita eksekutorial dan Pasal 227 ayat (3) HIR berlaku untuk sita jaminan (cb).

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas, maka dapatlah ditarik kesimpulan, sebagai berikut :

1. Dalam penyelesaian piutang macet dapat dilaksanakan oleh lembaga Penyelesaian Urusan Piutang Negara/Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (PUPN/BUPLN), berdasarkan Undang-Undang No. 49 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya, serta dapat dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri yang merupakan tagihan dari Bank Swasta atau perorangan, termasuk Badan Hukum Swasta.
2. Bahwa dalam hal pemegang Hak Tanggungan meminta eksekusi dan eksekusi itu benar-benar dijalankan, maka pelunasan atas piutangnya akan selalu didahulukan dari kreditur yang lain. Bahkan dalam kepailitan pun pemegang Hak Tanggungan merupakan separatis (berada di luar kepailitan).

2. Saran

Sebagai saran dapat disebutkan bahwa sehubungan dengan masih barunya lembaga Hak Tanggungan ini, di mana masyarakat masih saja lebih mengenal lembaga Hipotek dan *Credietverband*, maka disarankan perlu adanya usaha yang intensif dalam mengsosialisasikan UU Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996).

DAFTAR PUSTAKA

- Anonimaus, Seminar Hukum Jaminan, Bina Cipta, Bandung, 1981
- Darus Badruzaman, Mariam, Perjanjian Kredit Bank, Alumni, Bandung, 1980
- Hadisoeparto, Hartono, Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan, Liberty, Yogyakarta, 1984
- Isnaeni, Moch., Hipotek Pesawat Udara, CV. Dharma Muda, Surabaya, 1996.
- Satrio, L., Hukum Jaminan, Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1997.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchun, Hukum Jaminan di Indonesia dan Jaminan Perorangan, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- Subekti, R., dan Tjitrosudibio, R, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2005.
- _____, Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Alumni, Bandung, 1978.
- Soekanto, Soerjono, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1982.
- _____, dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Rajawali, Jakarta, 1985.
- Sjahdeini, ST. Remy, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (suatu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan), Alumni, Bandung, 1999.