

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Setelah memaparkan penjelasan mengenai permasalahan di atas, Penulis akan menuliskan beberapa kesimpulan yang dapat ditarik dari penjelasan di bab-bab sebelumnya, yakni sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan suatu utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu dibandingkan kreditor-kreditor lainnya. Kreditor-kreditor yang berkedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan tersebut memiliki kedudukan yang diutamakan. Hal tersebut merupakan hak preferen yang dimiliki oleh setiap pemegang Hak Tanggungan. Hak preferen tersebut memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk mendapatkan pembayaran terlebih dahulu dibandingkan kreditor-kreditor lainnya yang tidak memegang Hak Tanggungan, terhadap piutang yang dimilikinya, apabila debitur cidera janji, dengan cara melakukan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan, yaitu penjualan melalui lelang umum atau penjualan di bawah tangan. Hak preferen tersebut lahir sesuai dengan tanggal buku tanah Hak Tanggungan, yaitu 7 (tujuh) hari kerja, setelah diterimanya surat-surat yang berkaitan dengan pendaftaran Hak Tanggungan secara lengkap oleh Kantor Pertanahan. Sehingga, untuk mengurangi risiko, pemberian kredit yang dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditor dilakukan setelah lahirnya hak preferen tersebut. Pembebanan pada hak atas tanah tersebut, dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali,

yang kemudian memunculkan peringkat-peringkat dalam pemegang Hak Tanggungan, yaitu pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua, dan seterusnya. Peringkat tersebut dipengaruhi oleh tanggal pendaftaran masing-masing Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan, di mana tanggal pendaftaran tersebut mempengaruhi kedudukan yang diutamakan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang Hak Tanggungan. Maksudnya, pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama memiliki kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan dengan pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua dalam mendapatkan pembayaran terhadap piutang yang dimilikinya. Akibatnya, hak preferen yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua baru muncul setelah hapusnya Hak Tanggungan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama, di mana setelah hapusnya hak tersebut, pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua diharuskan untuk mengajukan perubahan peringkat ke Kantor Pertanahan. Hal tersebut juga berlaku dalam keadaan di mana pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua sebagai kreditor telah memberikan kredit yang disepakati dalam perjanjian kepada debitor.

2. Hak preferen yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, memberikan hak untuk mengambil pelunasan terlebih dahulu atas hasil eksekusi dari obyek Hak Tanggungan, apabila debitor cedera janji. Eksekusi tersebut diatur dalam Pasal 20 yang menyatakan bahwa eksekusi yang dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan adalah penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atau penjualan di bawah tangan. Pasal 20 ayat (1) huruf a dengan jelas mengatur bahwa hanya pemegang Hak Tanggungan peringkat

pertama yang memiliki hak untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan dengan cara penjualan melalui pelelangan umum. Sedangkan bagi pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua, hanya berhak mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama telah mengambil pelunasan piutangnya terlebih dahulu dari hasil penjualan melalui pelelangan umum. Selain itu, menurut Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, terutama dalam ayat (2), diatur bahwa atas kesepakatan para pihak yaitu pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui penjualan di bawah tangan, dengan syarat apabila harga yang dihasilkan dari penjualan tersebut merupakan harga tertinggi yang dapat menguntungkan semua pihak. Tetapi, pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua hanya dapat mendapatkan pelunasan terhadap piutangnya, apabila piutang yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama telah dilunasi. Sehingga, pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua, menurut Undang-Undang Hak Tanggungan hanya memiliki hak untuk mendapatkan pembayaran terhadap piutangnya terlebih dahulu daripada kreditor-kreditor lainnya, tetapi tidak memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji, walaupun kredit yang telah disetujui dalam perjanjian antara kreditor dan debitor telah disalurkan. Pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua akan mendapatkan perlindungan hukum apabila Hak Tanggungan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama telah hapus, dengan ketentuan bahwa pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua diharuskan untuk mengajukan perubahan peringkat kepada Kantor Pertanahan.

5.2.Saran

Melihat masalah-masalah diatas yang begitu kompleks dan berdampak besar bagi pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, maka diperlukan beberapa pemecahan masalah tersebut. Disini Penulis memberikan beberapa saran, antara lain:

1. Hak Tanggungan lahir dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah diterimanya seluruh warkat-warkat yang berhubungan dengan Hak Tanggungan, atau disebut juga tanggal buku tanah Hak Tanggungan. Dalam masa pendaftaran yaitu sebelum lahirnya Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan tidak memiliki hak terhadap pembayaran yang didahulukan terhadap piutangnya, dibandingkan kreditor-kreditor lainnya. Sehingga, apabila pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditor akan memberikan kreditnya kepada debitor, dianjurkan untuk memberikan kredit tersebut setelah lahirnya Hak Tanggungan. Namun apabila kredit akan dilakukan sebelum tanggal buku tanah Hak Tanggungan, maka dianjurkan untuk memberikan sebagian dari total kredit atau memberikan kredit setelah memastikan kredibilitas debitor melalui *BI Checking*.
2. Dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan diatur bahwa selain melakukan eksekusi dengan cara penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, pemegang Hak Tanggungan juga dapat melakukan penjualan di bawah tangan. Sehingga, disarankan untuk memperoleh harga tertinggi yang dapat menguntungkan bagi para pihak, dilaksanakan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan.
3. Dalam praktiknya, seringkali ditemukan kasus bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama telah dilunasi piutangnya, dan juga telah dilakukan roya terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan. Tetapi, piutang terhadap pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua belum dilunasi, dan terjadi keadaan debitor cidera janji.

Roya yang dilakukan terhadap Hak Tanggungan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama, tidak secara otomatis menghapus peringkat yang terdapat dalam buku tanah Hak Tanggungan. Hal tersebut mengakibatkan apabila pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua mengajukan lelang kepada Kantor Pelelangan, maka pengajuan tersebut akan ditolak dan pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua tidak dapat mendapatkan pelunasan terhadap piutangnya.. Sehingga, penulis menganjurkan kepada pemberi Hak Tanggungan untuk memberitahukan secara aktif mengenai status Hak Tanggungan yang dimiliki oleh masing-masing peringkat kepada setiap pemegang Hak Tanggungan. Serta terhadap kasus tersebut, pemegang Hak Tanggungan kedua dianjurkan untuk mengurus peringkat dalam buku tanah Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan, dan mengganti peringkat di dalam buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sehingga, nantinya pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua akan mendapatkan kedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama, dan dapat melakukan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- AZ, Lukman Santoso. *“Hukum Perikatan: Teori Hukum Dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja Sama, Dan Bisnis”*. Malang: Setara Press. 2016.
- Direktorat Lelang - DJKN. *“Kumpulan Peraturan Tentang Lelang Tahun 2013”*. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara. 2013. Djumhana, Muhamad. *“Hukum Perbankan di Indonesia”*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2012.
- Harsono, Boedi. *“Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya”*. Jakarta: PT. Penerbit Djambatan. 2008.
- Hasan, Djuhaendah. *“Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal”*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1996.
- HS., H. Salim. *“Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia”*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2014.
- Ibrahim, Johnny. *“Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif”*. Surabaya: Bayu Media Publishing. 2005.
- Isnaeni, Moch. *“Hukum Jaminan Kebendaan: Eksistensi, Fungsi & Pengaturan”*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo. 2016.
- Meliala, Djaja S. *“Hukum Perdata Dalam Perspektif BW”*. Bandung: Penerbit Nuansa Aulia. 2014.
- Meliala, Djaja S. *“Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus: Jual-beli, Sewa-menyewa, Pinjam-meminjam”*. Bandung: Penerbit Nuansa Aulia. 2012.

- Rahardjo, Satjipto. *"Ilmu Hukum"*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti . 2000.
- Satrio, J. *"Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan"*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2002.
- Satrio, J. *"Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia"*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2002.
- Santoso, Urip. *"Hukum Agraria: Kajian Komprehensif"*, Jakarta: Prenadamedia Group. 2012.
- Sembiring, Sentosa. *"Hukum Perbankan"*. Bandung: Penerbit CV. Mandar Maju. Cetakan ketiga. 2012.
- Sembiring, Sentosa. *"Hukum Perusahaan Tentang Perseroan Terbatas"*. Bandung: CV. Nuansa Aulia. 2013.
- Sembiring, Sentosa. *"Hukum Dagang"*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Cetakan keempat. 2015.
- Sjahdeini Sutan Remy. *"Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan"*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2016.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *"Penelitian Hukum Normatif"*. Jakarta: Rajagrafindo Persada. Cetakan Ke-13. 2000.
- Supianto. *"Hukum Jaminan Fidusia: Pinsip Publisitas Pada Jaminan Fidusia"*. Yogyakarta: Penerbit Garudhawaca. 2015.
- Usman, Rachmadi. *"Hukum Lelang"*. Jakarta: Bumi Aksara. 2016.
- Wiryani, Fifik. *"Hukum Agraria: Konsep dan Sejarah Hukum Agraria Era Kolonial Hingga Kemerdekaan"*. Malang: Setara Press. 2018.

JURNAL

Badriyah, Siti Malikhatun. *“Problematika Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Obyek Tanah Yang Belum Bersertipikat”*. Semarang; Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. (jurnal)

Halim, Budi Wibowo. *“Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Obyek Jaminan Pada PT. Bank Panin Tbk Dan PT. Bank Fama Internasional Dalam Masa Pendaftaran Hak Tanggungan.”*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada. 2013.

Rinto. *“Analisis Hukum Terhadap Sita Jaminan Yang Diletakkan Di Atas Obyek Hak Tanggungan Oleh Pengadilan”*. diakses dari <https://jurnal.usu.ac.id/index.php/premise/article/view/8242>

Wardana, Niko Kusuma. *“Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Apabila Terjadi Kredit Macet”*. Jember: Universitas Jember. 2016.

Taroreh, Royke A. *“Hak Kreditor Separatis Dalam Mengksekusi Benda Jaminan Debitor Pailit”*. Manado: Universitas Sam Ratulangi. 2014. diakses dari http://repo.unsrat.ac.id/422/1/HAK_KREDITOR_SEPARATIS_DALAM_MENGEKSEKUSI_BENDA.pdf

INTERNET

_____. *“Masalah Parate Executie”*. 2010. Diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl1593/masalah-parate-executie> .

Kamus Bank Indonesia. Diakses dari <https://www.bi.go.id/id/Kamus.aspx>

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Republik Indonesia. 1960. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Sekretariat Negara. Jakarta.

Republik Indonesia. 1992. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang *Perbankan*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31. Sekretariat Negara. Jakarta.

Republik Indonesia. 1996. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Sekretariat Negara. Jakarta.

Republik Indonesia. 1998. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang *Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182. Sekretariat Negara. Jakarta.

Republik Indonesia. 1999. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang *Jasa Konstruksi*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54. Sekretariat Negara. Jakarta.

Republik Indonesia. 2004. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang *Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 9. Sekretariat Negara. Jakarta.

Republik Indonesia. 2010. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. Menteri Keuangan

Republik Indonesia. 1981. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1326 K/Sip/1981 tanggal 19 Agustus 1982

Republik Indonesia. 1984. Putusan Mahkamah Agung Nomor 394 K/Pdt/1984
tertanggal 5 Juni 1985.

Republik Indonesia. 1984. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021 K/Pdt/1984
tertanggal 30 Januari 1986.