

**HAMBATAN–HAMBATAN PELAKSANAAN EKSEKUSI TANAH YANG TELAH  
MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP MENURUT PASAL 227 HIR  
DIHUBUNGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG  
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN  
DENGAN TANAH**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menempuh Tugas Akhir untuk  
meraih gelar Sarjana Hukum Universitas Langlangbuana

Oleh :

**Moch Adita Nurrachman**

**41151010140101**

**Program Kekhususan : Hukum Perdata**

**Pembimbing :**

**Dr. H. Deny Haspada, S.H., Sp.1.**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA**

**2018**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Moch Adita Nurrachman

NPM : 41151010140101

Jenis Penulisan Tugas Akhir : Skripsi

Judul Penulisan Tugas Akhir : Hambatan-Hambatan Pelaksanaan Eksekusi Tanah Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap Menurut Pasal 227 HIR Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Menyatakan bahwa tugas akhir ini adalah hasil karya sendiri dan bukan merupakan plagiat. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa tugas akhir ini adalah plagiat, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar, sehat wal'afiat dan tanpa tekanan dari manapun juga.

Yang menyatakan,

Moch Adita Nurrachman

## **ABSTRACT**

The verdict on a case does not mean the problem has been resolved because someone who won has not yet secured his rights as he requested the court. It required an act which would be the implementation of the decision, either voluntarily or by force or execution, in this case the researchers limit the proposed formulation of the problem of how the implementation of Article 227 HIR associated with Law Number 4 of 1996 on Mortgage of Land along Objects relating to land in land execution that have permanent legal force.

The method of approach used in writing this law is normative legal research or library legal research (library research), namely legal research conducted by examining library materials or secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials.

Based on the results of these studies answered that decisions that have legal force can still be continued at the execution stage when the losing side does not want to fulfill the contents of the decision voluntarily, basically the judge's decision that can be petitioned for execution is a judgment, but in reality there are many obstacles in execution as the resistance of the losers with undertake blockage by some thug or mass in the items to be executed and the high cost of execution.

Keywords: Confiscation Guarantee, Mortgage Rights, Obstacles to Land Execution

## ABSTRAK

Putusan atas suatu perkara belumlah berarti persoalan telah selesai karena seseorang yang menang belum pasti memperoleh haknya sebagaimana yang ia mohonkan kepada pengadilan. Untuk itu diperlukan suatu tindakan yang pasti berupa pelaksanaan putusan, baik secara sukarela maupun secara paksa atau eksekusi, dalam hal ini peneliti membatasinya dengan mengemukakan rumusan masalah mengenai bagaimana pelaksanaan Pasal 227 HIR dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dalam Pelaksanaan Eksekusi Tanah yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut terjawab bahwa putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap bisa dapat dilanjutkan pada tahap eksekusi bilamana pihak yang kalah tidak mau memenuhi isi putusan dengan sukarela, pada dasarnya putusan hakim yang dapat dimohonkan eksekusi adalah putusan bersifat penghukuman, tetapi dalam kenyataannya banyak hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi seperti adanya perlawanan dari pihak yang kalah dengan melakukan penghadangan oleh sejumlah preman atau massa di tempat barang yang akan di eksekusi dan mahalny biaya eksekusi.

Kata Kunci : Sita Jaminan, Hak Tanggungan, Hambatan-Hambatan Eksekusi Tanah

## **KATA PENGANTAR**

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya. Shalawat dan salam semoga terlimpah curah kepada Muhammad Rasulullah SAW, beserta keluarganya, para sahabat, dan kepada umatnya yang senantiasa mengikuti petunjuk-Nya hingga akhir jaman sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang harus ditempuh sebagai salah satu syarat guna mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana dalam bentuk skripsi dengan judul “HAMBATAN–HAMBATAN PELAKSANAAN EKSEKUSI TANAH YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP MENURUT PASAL 227 HIR DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH”.

Tugas akhir ini tidak terlepas dari bantuan dan dorongan dari berbagai pihak, untuk itu penulis menyampaikan terima kasih kepada Bapak Dr. H. Deny Haspada, S.H., Sp.1., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan masukan dan arahan kepada penulis selama menyusun tugas akhir ini.

Tugas akhir ini tidak terlepas juga dari bimbingan, arahan, dan bantuan semua pihak baik berupa moril maupun materil. Untuk itu tepat kiranya penulis mengucapkan rasa terima kasih dan penghargaan kepada:

1. Bapak Brigjen Pol (Purn) Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H., M.H., selaku Rektor

2. Ibu Dr. Hj. Widjajani, Ir., MT., selaku Wakil Rektor I Bidang Akademik Universitas Langlangbuana
3. Bapak Ruhanda, S.E., M.Si., selaku Wakil Rektor II Bidang Umum dan Keuangan.
4. Ibu Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas hukum Universitas Langlangbuana.
5. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas hukum Universitas Langlangbuana.
6. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas hukum Universitas Langlangbuana.
7. Bapak Dani Durahman, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III dan Wali Dosen Penulis di Fakultas hukum Universitas Langlangbuana.
8. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Langlangbuana.
9. Bapak Rahmat Suharno, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Universitas Langlangbuana.
10. Bapak H. Riyanto S Ahmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Lab. Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
11. Ibu Evi Ferawati, S.Ti., selaku KSBA Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
12. Seluruh civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana yang telah memberikan bekal pengetahuan dan banyak membantu penulis.

13. Mamah Dati Rohaeti dan bapak Agus Wahyu, yang senantiasa mendo'akan serta selalu memberikan kepercayaan dan dorongan yang sangat luar biasa terhadap penulis,
14. Hestiany Rahayu tersayang orang yang selalu ada mendampingi dan memberi semangat.
15. Teman-teman seperjuangan yang telah memberi semangat kepada penulis, yaitu Deny, Riky, Idah, Arif, Luqman, Finza dan Yudi.
16. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah ikut berpartisipasi membantu kelancaran penulis dalam penyusunan Tugas Akhir.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada mereka dan diberikan kemudahan dalam segala urusannya serta diberikan perlindungan untuk senantiasa berada di jalan-Nya, Amin, dan penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat baik bagi almamater maupun bagi ilmu pengetahuan pada umumnya. Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Bandung, 19 Oktober 2018

Penulis

Moch Adita Nurrachman

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	
<b>LEMBAR PERNYATAAN</b> .....	
<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ii
<b>BAB I</b>	<b>PENDAHULUAN</b>
A.	Latar Belakang Masalah .....1
B.	Identifikasi Masalah .....8
C.	Tujuan Penelitian .....9
D.	Kegunaan Penelitian .....9
E.	Kerangka Pemikiran .....10
F.	Metode Penelitian .....16
<b>BAB II</b>	<b>TINJAUAN UMUM MENGENAI TANAH, EKSEKUSI, HAK TANGGUNGAN, DAN SITA JAMINAN</b>
A.	Tinjauan Umum Tentang Tanah .....19
1.	Pengertian dan Istilah Tanah .....19
2.	Jenis-Jenis Hak Atas Tanah .....21
3.	Peralihan Hak Atas Tanah .....26
4.	Hapusnya Hak Atas Tanah .....32
B.	Tinjauan Umum Tentang Eksekusi .....35
1.	Pengertian Eksekusi .....35

	2. Asas-Asas Eksekusi .....	38
C.	Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....	40
	1. Pengertian Hak Tanggungan .....	40
	2. Ciri dan Sifat Hak Tanggungan .....	42
	3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	45
	4. Hapusnya Hak Tanggungan .....	46
D.	Tinjauan Umum Tentang Sita .....	48
	1. Pengertian Sita .....	48
	2. Jenis-Jenis Sita Jaminan .....	49
<b>BAB III</b>	<b>CONTOH KASUS PELAKSANAAN EKSEKUSI TANAH YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP YANG MENGALAMI HAMBATAN</b>	
	A. Kasus Lomri Mustopa .....	56
	B. Kasus Ahli Waris Almarhum Maora .....	61
<b>BAB IV</b>	<b>ANALISIS TENTANG HAMBATAN-HAMBATAN PELAKSANAAN EKSEKUSI TANAH YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP MENURUT PASAL 227 HIR DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG- UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH</b>	

A. Pelaksanaan Pasal 227 HIR dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dalam Pelaksanaan Eksekusi Tanah yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap.....	63
B. Upaya penyelesaian pelaksanaan eksekusi tanah yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap.....	68

**BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan .....	75
B. Saran .....	76

**DAFTAR PUSTAKA .....**

**LAMPIRAN .....**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Manusia dalam interaksi sosial dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sering menimbulkan konflik antara yang satu dengan yang lainnya. Konflik ini ada kalanya dapat diselesaikan dengan damai, ada kalanya juga menimbulkan ketegangan yang terus menerus sehingga menimbulkan sengketa pada kedua belah pihak.

Apabila para pihak merasa hak-haknya terganggu dan menimbulkan kerugian, maka orang yang merasa haknya dirugikan dapat mengajukan gugatan melalui jalur hukum sesuai dengan prosedur yang berlaku. Secara umum, tujuan dari hukum adalah mencari keadilan, menciptakan kesejahteraan umum, memberikan perlindungan terhadap individu, dan memelihara solidaritas masyarakat.

Mengajukan gugatan menjadi suatu upaya atau tindakan untuk menuntut hak atau memaksa pihak lain untuk melaksanakan tugas atau kewajibannya, guna memulihkan kerugian yang diderita oleh Penggugat melalui putusan pengadilan serta bertujuan memberikan perlindungan yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah perbuatan main hakim sendiri.

Gugatan merupakan permohonan yang disampaikan kepada pengadilan yang berwenang tentang suatu tuntutan terhadap pihak lain agar diperiksa sesuai dengan prinsip keadilan terhadap gugatan tersebut.

Gugatan kepada pengadilan selalu ada pihak Penggugat atau para penggugat, Tergugat atau turut Tergugat atau para turut Tergugat. Cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan tersebut diatur dalam Hukum Acara Perdata (*Herzien Inlandsch Reglement*).

Hukum acara perdata dipergunakan untuk menjamin ditaatinya hukum perdata materil. Ketentuan hukum acara perdata pada umumnya tidak memberi hak dan kewajiban yang seperti dijumpai dalam hukum perdata materil, tetapi melaksanakan dan mempertahankan atau menegakkan kaidah hukum perdata materil yang ada, atau melindungi hak perseorangan. Karena pada hakekatnya hukum acara perdata adalah hukum yang mengatur bagaimana caranya dijamin ditaatinya hukum perdata materil dengan perantaraan hakim, dengan kata lain hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang menentukan bagaimana caranya mengajukan tuntutan hak.

Hukum perdata materil sengketa hukum dapat berupa wanprestasi, perbuatan melawan hukum maupun perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, yang tidak termasuk perbuatan melawan hukum yaitu yang berupa penyalahgunaan keadaan.<sup>1)</sup> Penyalahgunaan keadaan ini contohnya seperti seseorang yang menyewakan suatu tanah yang bukan miliknya kepada pihak lain dan kedua belah pihak sepakat dengan semua perjanjiannya kemudian terjadi pengusuran dan pihak ke

---

<sup>1)</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993, hlm.9.

2 tidak mengetahui tanah yang di sewakan itu bukan milik pribadi melainkan milik orang lain, kemudian pihak ke 2 menuntut ganti rugi kepada pemilik tanah sedangkan pemilik tanah tidak mengetahui tentang penyewaan tanah tersebut, berarti dengan kata lain pihak ke 2 menyalahgunakan keadaan dengan memanfaatkan keadaan untuk menguntungkan diri sendiri dan menimbulkan kerugian bagi orang lain atau salah satu pihak.

Kehidupan bermasyarakat, tiap-tiap individu atau orang mempunyai kepentingan yang berbeda antara orang satu dengan yang lainnya. Sengketa hukum dapat diartikan sebagai sengketa mengenai segala sesuatu yang di atur oleh hukum, dengan perkataan lain sengketa hukum adalah sengketa yang menimbulkan akibat-akibat hukum. Melaksanakan hak dan kewajiban pada suatu hubungan hukum yang seringkali menjadi sumber timbulnya sengketa hukum adalah apabila hak seseorang yang diberikan oleh hukum materil dilanggar, kepentingan seseorang yang dilindungi oleh hukum materil diingkari.<sup>2)</sup>

Diharapkan dengan adanya hukum acara perdata, para pihak yang bersengketa dapat memulihkan hak-haknya yang telah dirugikan oleh pihak lain melalui Pengadilan dan tidak main hakim sendiri.

---

<sup>2)</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993, hlm.2.

Penyelesaian sengketa hukum melalui prosedur umum dilakukan dalam 3 (tiga) tahap, yaitu tahap pendahuluan, tahap penentuan dan tahap pelaksanaan. Tahap pendahuluan dimulai dari diajukannya gugatan sampai dengan disidangkannya perkara. Selanjutnya tahap penentuan yaitu dimulai dari jawab menjawab sampai dengan dijatuhkannya putusan oleh hakim. Setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), kecuali diputus dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun diajukan upaya hukum melawan putusan (*uit voerbaar bij vooraad*). Setelah itu barulah sampai pada tahap yang terakhir yaitu tahap pelaksanaan.<sup>3)</sup>

Tahap putusan, suatu sengketa perdata itu diajukan oleh pihak yang bersangkutan kepada pengadilan untuk mendapatkan pemecahan atau penyelesaian. Pemeriksaan perkara memang diakhiri dengan putusan, akan tetapi dengan dijatuhkannya putusan saja belum tentu persoalannya akan selesai begitu saja tetapi putusan tersebut harus dapat dilaksanakan atau dijalankan. Suatu putusan pengadilan tidak ada artinya apabila tidak dilaksanakan, oleh karena itu putusan hakim mempunyai kekuatan hukum eksekutorial yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang menjadi ketetapan dalam putusan itu secara paksa dengan bantuan alat-alat negara. Adapun yang memberi kekuatan eksekutorial pada putusan hakim adalah

---

<sup>3)</sup> Wirjono R Prodjodikoro, *Himpunan Peraturan Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Sinar Bandung: Bandung, 1988, hlm. 5.

kepala putusan yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ke Tuhanan Yang Maha Esa”.<sup>4)</sup>

Prinsipnya hanya putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan dapat dijalankan. Suatu putusan itu dapat dikatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap apabila di dalam putusan mengandung arti suatu wujud hubungan hukum yang tetap dan pasti antara pihak yang berperkara sebab hubungan hukum tersebut harus ditaati dan harus dipenuhi oleh pihak tergugat.<sup>5)</sup>

Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah putusan yang menurut ketentuan undang-undang tidak ada kesempatan lagi untuk menggunakan upaya hukum biasa untuk melawan putusan tersebut, sedangkan putusan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap adalah putusan yang menurut ketentuan undang-undang masih terbuka kesempatan untuk menggunakan upaya hukum untuk melawan putusan tersebut misalnya *verzet*, banding dan kasasi.<sup>6)</sup>

---

<sup>4)</sup> Muhammad Abdul Kadir, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bhakti, 1990, hlm. 173.

<sup>5)</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 1999, hlm. 5.

<sup>6)</sup> Muhammad Abdul Kadir, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bhakti, 1990, hlm. 174.

Pihak yang dihukum (pihak tergugat) diharuskan mentaati dan memenuhi kewajibannya yang tercantum dalam amar putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap secara sukarela. Putusan sukarela yaitu apabila pihak yang kalah dengan sukarela memenuhi sendiri dengan sempurna menjalankan isi putusan, akan tetapi tidak menutup kemungkinan putusan tersebut tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak, karena dikemudian hari ada salah satu pihak yang merasa tidak puas dengan putusan tersebut, maka yang akan terjadi adalah pengingkaran atau mengingkari putusan tersebut. Suatu pengingkaran merupakan bentuk suatu perbuatan yang tidak mau melaksanakan apa yang seharusnya dilakukannya atau yang menjadi kewajiban.

Tahap pelaksanaan putusan tersebut, dalam setiap putusan yang hendak dijatuhkan oleh hakim dalam mengakhiri dan menyelesaikan suatu perkara, perlu memperhatikan tiga hal yang sangat esensial yaitu unsur keadilan, unsur kemanfaatan dan unsur kepastian hukum.

Hakim yang telah memeriksa suatu perkara yang diajukan kepadanya, maka ia harus menyusun putusan dengan baik dan benar. Pada tahap pelaksanaan dari pada putusan ini, maka akan diperoleh suatu putusan yang *in kracht van gewijsde* (berkekuatan hukum tetap).

Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut dapat dilanjutkan pada tahap eksekusi bilamana pihak yang kalah tidak mau memenuhi isi putusan dengan sukarela. Eksekusi atau pelaksanaan putusan ini dapat dijalankan apabila sudah ada permohonan eksekusi dari pihak yang menang dalam putusan. Pada

dasarnya putusan hakim yang dapat dimohonkan eksekusi adalah putusan bersifat penghukuman.

Eksekusi pada hakikatnya merupakan suatu upaya hukum untuk merealisasi kewajiban pihak yang kalah dalam suatu perkara untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan pengadilan.

Kenyataannya, pada pelaksanaan eksekusi sering berjalan tidak lancar, ada hambatan-hambatan yang ditemui sehingga mengganggu proses eksekusi pihak pengadilan dalam melaksanakan tugasnya. Hambatan-hambatan tersebut sering dilakukan oleh pihak yang kalah di peradilan, seperti: pihak yang kalah tidak mau pindah dari tempat yang akan dieksekusi, pihak yang kalah melakukan banding, pihak yang kalah mempersulit petugas dengan cara mogok di tempat yang akan dieksekusi. Keadaan ini menyulitkan pihak pengadilan dalam melaksanakan eksekusi.

Pengadilan Negeri Bale Bandung melakukan eksekusi terhadap tanah yang terletak di blok Tabrik, Desa Nanjungmekar Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung yang tanah tersebut milik Almarhum Bapak Madtjar'i yang di Gugat oleh ahli warisnya salah satunya Lomri Mustopa (Penggugat) bahwa Penggugat mempunyai hak mewaris atas tanah peninggalan Almarhum Bapak Madtjar'i, ahli waris tersebut menggugat Pemerintah Desa yang telah menganggap bahwa tanah tersebut statusnya milik Desa Nanjungmekar maupun Desa Canguang atau di kenal sebagai tanah carik tapi pada kenyataannya bahwa tanah tersebut milik Almarhum Bapak Madtjar'i, di dalam putusan sudah jelas memutuskan bahwa tanah tersebut benar milik Almarhum Bapak Madtjar'i dan sekarang tanah tersebut milik hak ahli waris

dari Almarhum Bapak Madtjar'i tetapi pihak tergugat tidak menerima atas putusan tersebut dan bersih kukuh bahwa tanah tersebut tanah milik Desa padahal Pengadilan memutus bahwa tanah tersebut bukan milik Desa melainkan milik tanah pribadi.

Pengadilan memerintah supaya menyerahkan kembali tanah tersebut yang telah di kuasai oleh Desa dan kepada siapa saja yang mendapatkan hak tersebut supaya menyerahkan tanah tersebut, tetapi di dalam pelaksanaan tersebut mendapat hambatan-hambatan dari pihak yang kalah karena tidak mau menyerahkan tanah tersebut dan tetap menguasainya walaupun sudah ada kekuatan hukum tetap.

Uraian latar belakang masalah di atas penulis ingin mengangkatnya dalam skripsi dengan judul “ **HAMBATAN-HAMBATAN PELAKSANAAN EKSEKUSI TANAH YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP MENURUT PASAL 227 HIR DIHUBUNGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH** ”.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian yang tercantum di dalam latar belakang masalah tersebut, Maka penulis menetapkan 2 (dua) identifikasi masalah, antara lain :

1. Bagaimana pelaksanaan Pasal 227 HIR dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-

Benda yang Berkaitan dengan Tanah dalam Pelaksanaan Eksekusi Tanah yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap ?

2. Bagaimana upaya penyelesaian pelaksanaan eksekusi tanah yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan Pasal 227 HIR dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dalam Hambatan-Hambatan Pelaksanaan Eksekusi Tanah yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap
2. Untuk mengetahui dan menganalisa cara atau upaya penyelesaian pelaksanaan eksekusi tanah yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap

### **D. Kegunaan Penelitian**

Dalam kegunaan penelitian ini di harapkan dapat memberikan manfaat, baik bagi penulis maupun masyarakat pada umumnya. Adapun kegunaan penelitian ini dapat di klarifikasikan ke dalam dua bentuk kegunaanya, antara lain :

- a. Kegunaan Teoritis, diharapkan dapat memberikan informasi dan menambahkan pengetahuan secara akademis serta dapat menjadi literature di bidang ilmu hukum perdata, yaitu hal-hal yang berkaitan dengan hambatan-hambatan pelaksanaan eksekusi tanah yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagai bahan pertimbangan dalam penyempurnaan kaidah-kaidah hukum yang akan datang untuk mengkaji ilmu hukum perdata.
- b. Kegunaan Praktis, penulisan ini diharapkan dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran, atau pun dapat menjadi masukan dan memberikan informasi yang dapat bermanfaat bagi masyarakat dan aparat penegak hukum khususnya ilmu hukum perdata serta sebagai sumber informasi terkait pertimbangan hakim dalam mengeksekusi suatu perkara sengketa pertanahan.

### **E. Kerangka Pemikiran**

Kata *Executie* diterapkan ke dalam Bahasa Indonesia dengan ditulis menurut bunyi dari kata itu sesuai dengan ejaan Indonesia, yaitu "Eksekusi". Kata ini sudah populer serta diterima oleh insan hukum di Indonesia, sehingga untuk selanjutnya dalam makalah ini akan menggunakan kata Eksekusi untuk pengertian pelaksanaan putusan dalam perkara perdata.

Pengertian eksekusi sama dengan pengertian menjalankan putusan (*ten uitvoer legging van vonnissen*), yakni melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela. Dengan kata lain, eksekusi

(pelaksanaan putusan) adalah tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara.<sup>7)</sup>

Pengertian Eksekusi merupakan pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dijalankan secara paksa oleh karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan acara Putusan Pengadilan.

Ketentuan Pasal 195 HIR/Pasal 207 RBG dikatakan: "Hal menjalankan Putusan Pengadilan Negeri dalam perkara yang pada tingkat pertama diperiksa oleh Pengadilan Negeri adalah atas perintah dan tugas Pimpinan ketua Pengadilan negeri yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu menurut cara yang diatur dalam pasal-pasal HIR".

Pasal 196 HIR/Pasal 208 RBG dikatakan:" Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi amar Putusan Pengadilan dengan damai maka pihak yang menang dalam perkara mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjalankan Putusan Pengadilan itu".

Ketua Pengadilan Negeri memanggil pihak yang kalah dalam hukum serta melakukan teguran (*aanmaning*) agar pihak yang kalah dalam perkara memenuhi amar putusan pengadilan dalam waktu paling lama 8 (delapan) hari. Pengertian

---

<sup>7)</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta. PT. Gramedia, 1988), hlm. 5.

eksekusi adalah tindakan paksa yang dilakukan Pengadilan Negeri terhadap pihak yang kalah dalam perkara supaya pihak yang kalah dalam perkara menjalankan Amar Putusan Pengadilan sebagaimana mestinya.<sup>8)</sup>

Eksekusi dapat dijalankan oleh Ketua Pengadilan Negeri apabila terlebih dahulu ada permohonan dari pihak yang menang dalam perkara kepada Ketua Pengadilan Negeri agar Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Sebelum menjalankan eksekusi Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka Ketua Pengadilan Negeri melakukan teguran (*aanmaning*) kepada pihak yang kalah dalam perkara agar dalam waktu 8 (delapan) hari sesudah Ketua Pengadilan Negeri melakukan teguran (*aanmaning*) maka pihak yang kalah dalam perkara harus mematuhi Amar Putusan Pengadilan dan apabila telah lewat 8 (delapan) hari ternyata pihak yang kalah dalam perkara tidak mau melaksanakan Putusan Pengadilan tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintah Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri untuk melaksanakan sita eksekusi atas objek tanah terperkara dan kemudian dapat meminta bantuan alat-alat negara/kepolisian untuk membantu pengamanan dalam hal pengosongan yang dilakukan atas objek tanah terperkara.

Menjalankan putusan hakim diatur dalam bagian kelima mulai Pasal-Pasal 195 s. d. 224 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) atau Stb. 1941 No. 44 yang berlaku

---

<sup>8)</sup> *Ibid*, M. Yahya Harahap, hlm 5.

di pulau Jawa dan Madura, sedang untuk daerah diluar pulau Jawa dan Madura digunakan bahagian keempat Pasal-Pasal 206 s.d. 25 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg) atau Stb. 1927 No. 227. Peraturan ini tidak hanya mengatur tentang menjalankan eksekusi putusan pengadilan saja akan tetapi juga memuat pengaturan tentang upaya paksa dalam eksekusi yakni sandera, sita eksekusi, upaya lain berupa perlawanan (*Verzet*) serta akta otentik yang memiliki alasan eksekusi yang dipersamakan dengan putusan yakni akta grosse hipotik dan surat hutang dengan kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.<sup>9)</sup>

Cara menjalankan putusan pengadilan yang disebut eksekusi diatas diatur mulai Pasal 195 sampai Pasal 224 Herzien Inlandsch Reglement (HIR), namun pada saat sekarang tidak semua ketentuan pasal-pasal tadi berlaku secara efektif. Yang masih benar-benar berlaku efektif terutama Pasal 195 sampai Pasal 208 dan Pasal 224 Herzien Inlandsch Reglement (HIR), Sedangkan pasal 209 sampai pasal 222 Herzien Inlandsch Reglement (HIR) yang mengatur tentang “Sandera”, tidak lagi diperlakukan secara efektif. Seorang debitur yang dihukum “Disandera” sebagai upaya memaksa sanak keluarganya melaksanakan pembayaran menurut putusan pengadilan.<sup>10)</sup>

---

<sup>9)</sup> Djazuli Bachar, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata, Segi Hukum dan Penegakan Hukum*,, hlm 12

<sup>10)</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, cet.3, (Jakarta:PT. Gramedia,1991), hlm 2.

Sita Jaminan mengandung arti bahwa, untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan dikemudian hari barang-barang yang disita tidak dapat dialihkan, diperjual belikan atau dengan jalan lain dipindah tangankan kepada orang lain. Ada dua macam Sita Jaminan yaitu **Sita Conservatoir (Conservatoir beslag)** yaitu sita jaminan terhadap barang-barang milik tergugat baik yang bergerak atau yang tidak bergerak selama proses berlangsung, terlebih dahulu disita atau dengan lain perkataan bahwa barang-barang tersebut tidak dapat dialihkan, diperjual-belikan atau dengan jalan lain dipindah tangankan kepada orang lain. Jenis Sita Jaminan yang lain adalah **Sita Revindicatoir (Revindicatoir beslag)**, yaitu bukan hanya barang-barang tergugat saja yang dapat disita, akan tetapi juga terhadap barang-barang bergerak milik pihak penggugat sendiri yang ada pada penguasaan tergugat juga dapat diletakkan sita jaminan.<sup>11)</sup>

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

---

<sup>11)</sup> Ny. Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, cet. VI.(Bandung:Mandar Maju, 1989), hlm 91.

Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan:

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
  - a. Hak Milik.
  - b. Hak Guna Usaha.
  - c. Hak Guna Bangunan
2. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 tersebut, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan Dengan Tanah Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta Pemberian Hak Tanggungan. Setelah didaftarkan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah terdapat kendala yaitu pada saat akan dilaksanakannya pengosongan atas obyek Hak Tanggungan.

## **F. Metode Penelitian**

Suatu metode penelitian di harapkan mampu untuk menemukan, merumuskan, menganalisis, mampu memecahkan masalah-masalah dalam suatu penelitian dan agar data-data di peroleh lengkap, relevan, akurat, dan reliabel, diperlukan metode yang tepat yang dapat di andalkan (*dependable*). Demikian pula dalam penulisan skripsi penulis menggunakan metode penelitian antara lain sebagai berikut :

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Jenis penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian bersifat deskriptif analitis, bahwa metode ini digunakan untuk memberikan gambaran secara menyeluruh, mendalam tentang suatu keadaan atau gejala yang diteliti. Sehingga penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci,

sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berkaitan dengan penelitian ini.

### 3. Tahap Penelitian

Adapun tahap-tahap penelitian dilakukan melalui penelitian kepustakaan yaitu pengumpulan data sekunder yang berupa bahan hukum primer, hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Maka data sekunder tersebut antara lain :

#### 1) Bahan Hukum Primer antara lain meliputi :

- a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- b. Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- c. Herzien Inlandsch Reglement (HIR)

#### 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum ini memberikan suatu petunjuk serta suatu penjelasan terhadap bahan hukum primer, diantaranya adalah buku literatur, artikel, makalah dan hasil-hasil penelitian dan karya ilmiah yang berhubungan dengan penelitian ini.

#### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier Yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang diantaranya terdiri dari kamus umum bahasa Indonesia dan kamus hukum.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan tahap penelitian di atas, teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen untuk mendapatkan data sekunder. Studi dokumen yaitu meneliti beberapa dokumen hukum, pengumpulan data hukum dari media cetak, media elektronik serta metode media sistematis, yakni pengumpulan data terkait peranan hukum yang berkaitan dengan suatu konsep hukum atau proposisi hukum yang menyangkut.

#### 5. Analisis Data

Dari data yang diperoleh dalam penelitian ini, didasarkan pada peraturan perundang-undangan (yurisprudensi) dan buku-buku literature yang berkaitan dengan permasalahan yang ada, kemudian akan dipadukan dengan pendapat responden (nara sumber), selanjutnya di analisis secara kualitatif dengan mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari peraturan-peraturan dan yurisprudensi tentang Hambatan-hambatan eksekusi tanah yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan mencari atau menemukan pemecahannya. Kemudian akan ditarik suatu kesimpulan yang dipergunakan untuk menjawab permasalahan yang ada.

## **BAB II**

### **TINJUAN UMUM MENGENAI TANAH, EKSEKUSI, HAK TANGGUNGAN, DAN SITA JAMINAN**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Tanah**

##### **1. Pengertian dan Istilah Tanah**

Istilah tanah (agraria) berasal dari beberapa bahasa, dalam bahas latin agre berarti tanah atau sebidang tanah *agrarius* berarti persawahan, perladangan, pertanian. Menurut kamus besar Bahasa Indonesia agraria berarti urusan pertanahan atau tanah pertanian juga urusan pemilikan tanah, dalam bahasa inggris agrarian selalu diartikan tanah dan dihubungkan usaha pertanian, sedang dalam UUPA mempunyai arti sangat luas yaitu meliputi bumi, air dan dalam batas-batas tertentu juga ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>12)</sup> Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain.

Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA) yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

UUPA sampai saat ini masih dipandang sebagai parameter hukum pertanahan nasional, UUPA mengatur hampir semua hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam pasal 16 kecuali hak pengelolaan. Namun demikian, UUPA tidak memberi pengertian secara jelas tentang hukum pertanahan. UUPA hanya menyebutkan pengertian hukum pertanahan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) yang menyebutkan:

---

<sup>12)</sup> Effendi Perangin. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi*

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.<sup>13)</sup>

## 2. Jenis-Jenis Hak atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki, “Sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Adanya Hak Menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa : “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.

---

*Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo. 1994, Hlm. 17.

<sup>13)</sup> Zaman, Nurus, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Refika Aditama, Madura, 2016, Hlm. 2.

Hak-hak atas tanah menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- a. Hak milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah tersebut diatas yang bersifat sementara diatur lebih lanjut dalam Pasal 53 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

“Hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi-Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat”.

- a. Hak Milik
  - Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak tersebut mempunyai fungsi sosial. Hanya Warga negara Indonesia lah yang dapat mempunyai hak milik tanah

sehingga Warga Negara Asing tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

- Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (bank Negara, perkumpulan koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan social)
- Terjadinya hak milik, karena hukum adat dan Penetapan Pemerintah, serta karena ketentuan undang-undang
- Hak milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Sesudah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir ke pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.

Khusus hak guna usaha dalam rangka penanaman modal asing (PMA), jangka waktu perpanjangan hak dan pembaharuan hak tersebut dapat dimohon sekaligus pada awal permohonan hak asalkan dibayar uang pemasukan kepada Negara sekaligus dan dengan syarat-syarat lainnya.

Subjek hak guna usaha adalah warga Negara Indonesia tunggal dan badan hukum Indonesia, jika karena sesuatu sebab subjek itu tidak lagi memenuhi syarat tersebut, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna usaha itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat, jika tidak, haknya menjadi hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangannya dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Khusus hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui didasarkan atas permohonan pemegang hak guna bangunan setelah mendapat persetujuan dari hak

pemegang hak pengelolaan, demikian juga hak guna bangunan di atas tanah hak milik, atas kesepakatan dapat diperpanjang haknya dan dengan strata akta PPAT, Untuk kepentingan penanaman modal permintaan perpanjangan dan pembaharuan hak guna bangunan dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan ke kas Negara pada saat pertama mengajukan permohonan hak guna bangunan.

Hak guna bangunan dapat dialihkan/beralih dan dijadikan objek hak tanggungan dengan memperhatikan di atas tanah apa hak guna bangunan itu diberikan. Peralihan hak guna bangunan terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, dan pewarisan. Peralihan tersebut kecuali karena lelang yang harus dibuktikan dengan berita acara lelang, harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan khusus pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.

e. Hak Sewa

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:

- 1) Warga-negara Indonesia;
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

f. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan.

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga-negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

3. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah memindahkan, sedangkan hak berarti benar. Peralihan Hak atas tanah adalah sesuatu hal yang menyebabkan Hak atas tanah berpindah atau beralih dari

seseorang atau badan Hukum kepada orang lain atau badan Hukum. Hal tersebut bisa terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum.

Pengertian lain peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subjek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).<sup>14)</sup>

Peralihan tersebut dapat dilakukan dengan cara menukar/memindahkan tanah. Penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak, yakni akan diterangkan sebagai berikut :

a. Pewarisan tanpa wasiat

Menurut hukum perdata, jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya.

b. Pemindahan hak

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena peristiwa hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa :

- Pewarisan dari ayah atau ibu kepada anak atau dari kakek-nenek kepada cucu atau dari adik kepada kakak atau sebaliknya kakak kepada adiknya dan lain sebagainya.
- Hibah yaitu pemberian dari seseorang kepada orang lain.
- Jual beli yaitu tanah tersebut dijual kepada pihak lain. Acara jual beli banyak tergantung dari status subjek yang ingin menguasai tanah dan status tanah yang tersedia misalnya apabila yang memerlukan tanah merupakan suatu Badan Hukum Indonesia sedangkan tanah yang tersedia berstatus Hak Milik maka secara acara Jual Beli tidak bisa dilaksanakan karena akan mengakibatkan

---

<sup>14)</sup> Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta : Universitas Trisakti, 2005, Hlm 56.

jual belinya batal demi hukum, karena Badan Hukum Indonesia tidak dapat menguasai tanah

Hak Milik. Namun kenyataannya dalam praktek, cara peralihan hak dengan jual beli adalah yang paling banyak ditempuh.

- Tukar menukar antara bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lain, dalam tukar menukar ini bisa ada unsur uang dengan suatu pembayaran yang merupakan kompensasi kelebihan atas nilai/harga tanah yang satu dengan yang lainnya, bisa juga tanpa ada unsur uang karena nilai tanah yang satu dengan yang lainnya sama.
- Pembagian hak bersama bisa terjadi karena hak yang ada terdaftar atas nama beberapa orang sehingga untuk lebih memperoleh kepastian hukum, para pihak melakukan pembagian atas bidang tanah yang mereka miliki bersama-sama.
- Pemasukan dalam perseroan yang menyebabkan hak atas tanahnya berubah menjadi atas nama perseroan dimana seseorang tersebut menyerahkan tanahnya sebagai setoran modal dalam perseroan tersebut.
- Pelepasan hak, dilakukan karena calon pemegang hak yang akan menerima peralihan hak atas tanah tersebut adalah bukan orang atau pihak yang merupakan subjek hukum yang dapat menerima

peralihan hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut, sebagai contoh, tanah yang akan dialihkan kepada suatu Badan Hukum Indonesia adalah tanah dengan status hak milik, ini tidak bisa dilakukan karena Badan Hukum Indonesia bukanlah subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah dengan status hak milik.

- Lelang, umumnya dilakukan jika tanah yang akan dialihkan tersebut susah untuk menemukan calon pembeli atau tanah tersebut merupakan jaminan pada bank yang sudah dieksekusi lalu mau dijual.
- Peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan yang menyebabkan ikut beralihnya hak atas tanah yang merupakan asset perseroan yang diambil alih tersebut.

Peralihan Hak Milik atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan / kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena Hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, artinya tanahnya kembali jadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Peralihan hak atas tanah dapat hapus dikarenakan sebagai berikut :

- a. Berakhirnya jangka waktu yang bersangkutan sebagaimana ditetapkan dalam sertifikat haknya menjadi hapus.
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang karena tidak dipenuhinya oleh pemegang hak yang bersangkutan kewajiban-kewajiban tertentu atau dilanggarnya suatu larangan, tidak dipenuhinya syarat- syarat atas kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian-perjanjian pemberian pemegang hak dan putusan pengadilan.
- c. Subjek hak tidak lagi memenuhi syarat atau tidak dipenuhinya suatu kewajiban dalam waktu satu tahun pemindahan / peralihan hak milik atas tanah tidak dilepaskan atau tidak dialihkan, maka hapus karena hukum.
- d. Dilepaskan atau diserahkan dengan sukarela oleh pemegang haknya.
- e. Pencabutan haknya.
- f. Tanah yang bersangkutan musnah, karena proses alamiah ataupun bencana alam.
- g. Tanahnya diterlantarkan.

#### 4. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Ketentuan mengenai hapusnya hak atas tanah di atur dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa, hak kepemilikan atas tanah hapus apabila:

a. Tanahnya jatuh kepada Negara :

1. Karena pencabutan hak

Menurut ketentuan Pasal 18 UUPA bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Ketentuan Pasal 18 UUPA ini selanjutnya dilaksanakan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya.

2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pihak pemiliknya

Hapusnya hak atas tanah karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ini berhubungan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Kepres No. 55/1993), yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan

Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Permen No. 1/1994), penyerahan sukarela ini menurut Kepres No. 55/1993 sengaja dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah.

3. Karena ditelantarkan

Tanah yang di indikasi terlantar adalah tanah yang diduga tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak.

4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA

Ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur bahwa : “ orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UUPA ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan

ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. "

Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa :“ setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah yaitu badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. “

b. Tanahnya Musnah

Pengertian musnah adalah tanahnya tidak dapat lagi dipergunakan karena bencana ataupun seperti tanahnya menjadi amblas dan sebagainya, maka hak atas tanah tersebut itu akan hilang atau musnah.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi**

### **1. Pengertian Eksekusi**

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tatacara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu, eksekusi tiada lain daripada tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) atau *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBG), Setiap orang yang ingin mengetahui pedoman aturan eksekusi harus merujuk ke dalam aturan perundang-undangan dalam HIR atau RBG.<sup>15)</sup>

Pengertian eksekusi secara umum adalah pelaksanaan putusan hakim atau menjalankan putusan hakim, adapun ketentuan mengenai pelaksanaan putusan atau eksekusi ini diatur dalam ketentuan Pasal 195 sampai dengan Pasal 200 HIR/Rbg.

Pengertian eksekusi bahwa “Eksekusi atau pelaksanaan putusan mengandung arti bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau mentaati putusan

---

<sup>15)</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta : Sinar Grafika, 2005, hlm 1.

itu secara sukarela sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan kekuatan umum”.<sup>16)</sup>

Pendapat yang sama dikemukakan yang menyatakan bahwa “Eksekusi adalah tindakan paksaan oleh pengadilan terhadap pihak yang kalah dan tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela”.<sup>17)</sup>

Sejalan dengan pendapat tersebut yang menyatakan “ Pelaksanaan putusan/eksekusi ialah realisasi daari kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut”.<sup>18)</sup>

Ketiga definisi mengenai eksekusi tersebut memandang eksekusi sebagai pelaksana putusan hakim. Pendapat yang sama menyatakan bahwa “Hal menjalankan putusan hakim sama artinya dengan eksekusi. Hukum eksekusi mengatur cara dan syarat-syarat yang dipakai oleh alat-alat negara guna membantu pihak yang berkepentingan untuk menjalankan putusan hakim apabila pihak yang kalah tidak bersedia memenuhi bunyi putusan dalam waktu yang ditentukan”.

Keseluruhan pendapat para sarjana, tentang pengertian Eksekusi tersebut diatas, eksekusi hanya menyangkut pengertian yang sempit dan

---

<sup>16)</sup> Mochammad Djais, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2000, hlm 12

<sup>17)</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung : Mundur Maju, 1989, hlm 130

<sup>18)</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 1998, hlm 206

terbatas yaitu hanya pada pelaksanaan putusan hakim saja, sehingga belum dapat memberikan gambaran yang utuh tentang eksekusi mengingat pengertian eksekusi tidak hanya terbatas pada pelaksanaan putusan hakim semata.

Pengertian eksekusi dalam arti yang lebih luas adalah upaya kreditor merealisasikan hak secara paksa karena debitor tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya, dengan demikian eksekusi merupakan bagian dari proses penyelesaian sengketa hukum. Menurut pandangan hukum eksekusi, objek eksekusi tidak hanya putusan hakim dan *grosse* akta<sup>19)</sup>.

Berdasarkan pemaparan diatas dapat diketahui bahwa pengertian eksekusi tidak hanya menjalankan putusan hakim saja namun eksekusi juga mencakup upaya kreditor merealisasi haknya secara paksa karena debitor tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya.

Pengertian diatas dapat diketahui bahwa eksekusi tidak hanya diartikan dalam arti sempit tetapi juga dalam arti luas. Eksekusi tidak hanya pelaksanaan terhadap suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap kepada pihak yang kalah, yang tidak mau menjalankan isi putusan secara sukarela, tetapi eksekusi dapat dilaksanakan terhadap *grosse* surat hutang notariil dan benda jaminan eksekusi serta eksekusi terhadap perjanjian.

---

<sup>19)</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hlm 1

Eksekusi dalam arti luas merupakan suatu upaya realisasi hak, bukan hanya merupakan pelaksanaan putusan pengadilan saja.

## 2. Asas-Asas Eksekusi

Asas-asas umum eksekusi <sup>20)</sup> :

### 1. Menjalankan Putusan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap

Prinsipnya, hanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang dapat "dijalankan", apabila terhadap putusan masih ada pihak yang mengajukan upaya hukum berupa banding atau kasasi, putusan yang bersangkutan belum berkekuatan hukum tetap berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdara. Prinsip ini, ditegaskan dalam Putusan MA No. 1043 K/Sip/1971.

Eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap, maka putusan belum dapat dijalankan, dengan kata lain, selama putusan

---

<sup>20)</sup> *Ibid*, hlm 6.

belum memperoleh kekuatan hukum tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum dapat berfungsi.

Ditinjau dari segi yuridis, asas ini mengandung makna bahwa eksekusi menurut "hukum perdata" adalah "menjalankan putusan" yang telah berkekuatan hukum tetap.

## 2. Putusan tidak dijalankan secara sukarela

Eksekusi dalam suatu perkara baru tampil dan berfungsi apabila pihak Tergugat tidak bersedia menaati dan menjalankan putusan secara sukarela, keengganan Tergugat menjalankan pemenuhan putusan secara sukarela akan menimbulkan konsekuensi hukum berupa tindakan paksa yang disebut "eksekusi".<sup>21)</sup>

## 3. Putusan yang dapat di eksekusi bersifat Kondemnator

Putusan yang bersifat Kondemnator (*condemnatoir*) yang bisa dieksekusi, yakni putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur "penghukuman". Putusan yang amar atau diktumnya tidak mengandung unsur penghukuman, tidak dapat dieksekusi.

---

<sup>21)</sup> *Ibid*, hlm 12

4. Eksekusi atas Perintah dan di Bawah Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Asas ini diatur dalam Pasal 195 ayat 1 HIR atau Pasal 206 ayat 1 RBG, didalamnya berisi beberapa hal yang perlu dipedomani dan dijelaskan, yakni :

- 1) Menentukan Pengadilan Negeri mana yang berwenang menjalankan eksekusi putusan.
- 2) Kewenangan menjalankan eksekusi hanya diberikan kepada Pengadilan Negeri.
- 3) Eksekusi atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

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

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

Pengertian Hak Tanggungan menurut pasal 1 UU Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksudkan dalam UUPA nomor 5 Tahun 1960, berikud atau tidak berikud 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 yang lain. Maksud dari pasal 1 diatas adalah hak milik, hak guna usaha dalam hak guna bangunan yang dapat dibebani dengan hak tanggungan

untuk pinjaman kredit pada Bank, sedangkan yang dimaksud dengan pelunasan diutamakan pada kreditur tertentu adalah kreditur tersebut mempunyai hak istimewa yang diberikan oleh undang-undang terhadap jaminan yang dipegang kreditur tersebut. Artinya bilamana hasil penjualan jaminan tersebut diutamakan untuk pelunasan kreditur yang mempunyai hak istimewa, kemudian bila masih ada sisanya dibayarkan pada kreditur-kreditur yang lain atau berdasarkan presentase hutangnya.

Hak Tanggungan itu sendiri adalah jaminan yang dibebankan pada hak tanah baik hak milik, hak guna usaha, maupun hak guna bangunan. Hak-hak ini dapat dieksekusi oleh Pengadilan Negeri.

Definisi diatas dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan yang kuat karena Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.<sup>22)</sup>

Sebelum berlaku UUHT Nomor 4 tahun 1996, hak tanggungan dikenal dengan istilah hak hipotik yang dibebankan pada hak-hak tanah. Hak hipotik diatur dalam Pasal 1162 s/d Pasal 1232 KUHPerdara dan Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBG dan untuk *Creditverbank* diatur dalam Stb. 1908 nomor 452 kemudian diubah dengan Stb. 1937 nomor 190. Tetapi berdasarkan Pasal 29 UUHT, ketentuan tersebut tidak berlaku lagi, kecuali untuk jaminan benda-

---

<sup>22)</sup> Rachmadi Usman, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta, Djambatan, 1999, hlm. 70.

benda yang tidak bergerak seperti kapal laut masih tetap berlaku sebagian dari peraturan tersebut.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan, yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijaminakan, sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat.

## 2. Ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dikemukakan bahwa sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, Hak Tanggungan harus mengandung ciri-ciri :

- a. *Droit de preferent*, artinya memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat 1),

dalam hal ini pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur memperoleh hak didahulukan dari kreditur lainnya untuk memperoleh pembayaran piutangnya dari hasil penjualan (pencairan) objek jaminan kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan tersebut. Kedudukan kreditur yang mempunyai hak didahulukan dari kreditur lain (kreditur preferent) akan sangat menguntungkan kepada pihak yang bersangkutan dalam memperoleh pembayaran kembali (pelunasan) pinjaman uang yang diberikannya kepada debitur yang ingkar janji (wanprestasi).

- b. *Droit de suite*, artinya selalu mengikuti jaminan hutang dalam tangan siapapun objek tersebut berada (Pasal 7), dalam Pasal 7 UUHT disebutkan bahwa Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Meskipun objek dari Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi, jika debitur cidera janji.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang sudah ada atau yang akan ada. (Pasal 4 ayat (4))
- e. Hak Tanggungan dibebankan kepada hak atas tanah saja.

- f. Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial.
- g. Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah, sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA/UU No. 5 Tahun 1960, yang meliputi: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha.
- h. Hak Tanggungan memiliki sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), seperti ditetapkan dalam Pasal 2 UUHT dengan sifatnya yang tidak dapat dibagi-bagi, maka Hak Tanggungan akan membebani secara utuh objek Hak tanggungan. Hal ini mengandung arti bahwa apabila hutang (kredit) yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan baru dilunasi sebagian, maka Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan.<sup>23)</sup>

Sifat lain dari Hak Tanggungan adalah Hak Tanggungan merupakan *accecoir* dari perjanjian pokok, artinya bahwa perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, tetapi keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain yang disebut dengan perjanjian pokok. Perjanjian pokok bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian hutang piutang yang menimbulkan hutang yang dijamin itu.

### 3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan adalah :

a. Pemberi Hak Tanggungan

Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan, pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor, namun, subjek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.

Pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subyek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk

---

<sup>23)</sup> Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit, termasuk Hak Tanggungan Menurut*

melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungannya. Misalnya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

b. Pemegang Hak Tanggungan

Pasal 9 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan :

“Pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”.

Berbeda dengan pemberi hak tanggungan, pemegang Hak Tanggungan tidak terdapat persyaratan khusus. Pemegang Hak Tanggungan dapat orang perseorangan atau badan hukum, bahkan orang asing atau badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia maupun luar negeri dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan, dengan demikian yang menjadi pemegang Hak Tanggungan, bisa orang (*person* alamiah) dan badan hukum (*rechtspersoon*).

4. Hapusnya Hak Tanggungan

Penyebab hapusnya Hak Tanggungan menurut Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, karena :

a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (sifat *accessoir*).

- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan/Kreditur (yang dibuktikan dengan pernyataan tertulis/surat roya), mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, Hal ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan, dengan hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud di atas, maka harus dilakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya di Kantor Pertanahan (diroya), dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Sita**

## 1. Pengertian Sita

Sita adalah saat tindakan hukum oleh hakim yang bersifat eksepsional atas permohonan satu pihak yang berperkara, untuk mengamankan objek sengketa atau menjadi jaminan dari kemungkinan dipindahtangankan dibebani sesuai sebagai jaminan, dirusak atau dimusnahkan oleh pemegang atau pihak yang menguasai barang tersebut, untuk menjamin suatu putusan perdata dapat dilaksanakan.

Penyitaan berasal dari terminologi *beslag* (Belanda), dan istilah Indonesia *beslah* tetapi istilah bakunya ialah sita atau penyitaan.

Pengertian yang terkandung di dalamnya ialah :

- a. Tindakan menempatkan harta kekayaan tergugat secara paksa berada ke dalam keadaan penjagaan (*to take into custody the property of a defendant*).
- b. Tindakan paksa penjagaan (*custody*) itu dilakukan secara resmi (*official*) berdasarkan perintah pengadilan atau hakim.
- c. Barang yang ditempatkan dalam penjagaan tersebut, berupa barang yang disengketakan, tetapi boleh juga barang yang akan dijadikan sebagai alat pembayaran atas pelunasan utang debitur atau tergugat, dengan jalan menjual lelang (*executorial verkoop*) barang yang disita tersebut.
- d. Penetapan dan penjagaan barang yang disita, berlangsung selama proses pemeriksaan, sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan

hukum tetap, yang menyatakan sah atau tidak tindakan penyitaan tersebut.<sup>24)</sup>

Penyitaan ini merupakan tindakan persiapan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata. Barang-barang yang disita untuk kepentingan kreditur (penggugat) dibekukan, ini berarti bahwa barang-barang itu disimpan (*disconserveer*) untuk jaminan dan tidak boleh dialihkan atau dijual (Pasal 197 ayat (9), 199 HIR, 212, 214 Rbg), maka dari itu penyitaan ini disebut juga sita jaminan.<sup>25)</sup>

## 2. Jenis-Jenis Sita Jaminan

Sita jaminan atau penyitaan terdiri dari :

### 1. Sita jaminan terhadap benda milik penggugat (kreditur)

Sita jaminan dilakukan terhadap benda milik penggugat yang dikuasai oleh tergugat atau orang lain/pihak ketiga. Sita jaminan ini tidak dimaksudkan untuk menjamin suatu tagihan utang yang berupa uang, melainkan untuk menjamin suatu hak kebendaan dari penggugat (pemohon atau kreditur) dan berakhir dengan penyerahan (*levering*) benda yang disita itu. Sita jaminan terhadap benda milik penggugat sendiri dikenal ada dua macam yaitu sita revindikasi dan sita marital.

#### a. Sita revindikasi/*revindicatoir beslag* (Pasal 226 HIR dan 260 Rbg)

---

<sup>24)</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2005, hlm. 282.

Sita revindikasi adalah sita yang dimohonkan, baik secara tertulis atau lisan, oleh pemilik suatu benda bergerak yang sedang dikuasai oleh tergugat atau pihak lain, melalui pengadilan negeri di tempat orang yang menguasai benda tersebut tinggal.<sup>26)</sup> Tidak perlu dugaan alasan untuk dapat mengajukan permohonan sita revindikasi bahwa seseorang yang berutang selama belum dijatuhkan putusan, mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang tersebut.

Objek yang dapat disita secara *revindicatoir* adalah barang bergerak milik pemohon. Barang tetap tidak dapat disita secara *revindicatoir*, oleh karena kemungkinan akan dialihkan atau diasingkannya barang tetap tersebut pada umumnya tidak ada atau kecil, disebabkan karena pada umumnya peralihan atau pengasingan barang tetap itu tidak semudah peralihan barang bergerak.

Permohonan sita *revindicatoir* itu pada hakekatnya sudah menilai pokok sengketa, maka permohonan sita *revindicatoir* itu diajukan kepada hakim yang memeriksa perkara yang

---

<sup>25)</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 2006, hlm.83.

<sup>26)</sup> Muhammad Nasir, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Djambatan, 2005, hlm. 90.

bersangkutan dan ia pulalah yang memberi perintah penyitaan dengan surat penetapan.

Pengajuan permohonan sita *revindicoir* tidak diperlukan adanya dugaan yang beralasan, bahwa seseorang yang berutang selama belum dijatuhkan putusan, mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang yang bersangkutan (Pasal 227 ayat (1) HIR, 261 ayat (1) Rbg). Dugaan akan digelapkannya barang bergerak tersebut tidak diperlukan, maka wajar kiranya kalau pihak yang berutang tidak perlu didengar. Barang bergerak yang disita harus dibiarkan ada pada pihak tersita untuk disimpannya, atau dapat juga barang tersebut disimpan di tempat lain yang patut.

Pasal 226 ayat (7) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) yang menegaskan apabila gugatan penggugat ditolak dan sita revindikasi telah diletakkan atas barang. Penolakan gugatan harus dibarengin dengan amar yang berisi perintah pencabutan penyitaan, jadi perintah pencabutan sita dalam amar putusan, yang bersifat asesor atas penolakan gugatan penggugat, lalai mencantumkan amar perintah pencabutan, mengakibatkan putusan mengandung kontroversi.

Akibat hukum daripada sita *revindicoir* ini ialah bahwa pemohon atau penyita barang tidak dapat menguasai barang yang

telah disita, sebaliknya yang terkena sita dilarang untuk mengasingkannya. Isi *dictum* putusan apabila gugatan penggugat dikabulkan, maka sita *revindicatoir* itu dinyatakan sah dan berharga dan diperintahkan agar barang yang bersangkutan itu diserahkan kepada penggugat, sedangkan kalau gugatan ditolak, maka sita *revindicatoir* yang telah dijalankan itu dinyatakan dicabut.

b. Sita marital/*maritaal beslag*

Sita marital bukanlah untuk menjamin suatu tagihan uang atau penyerahan barang, melainkan menjamin agar barang yang disita tidak dijual, sita marital adalah sita yang ditujukan untuk menjamin agar barang yang disita tidak dialihkan atau diasingkan oleh pihak lawan, dan bukan ditujukan untuk menjamin tagihan utang atau penyerahan barang. Fungsi sita marital adalah untuk melindungi hak pemohon selama pemeriksaan sengketa perceraian di pengadilan berlangsung antara pemohon dan lawannya, dengan menyimpan atau membekukan barang-barang yang disita, agar jangan sampai jatuh di tangan pihak ketiga. Sifatnya hanyalah menyimpan, maka sita marital ini tidak perlu dinyatakan sah dan berharga apabila dikabulkan. Pernyataan sah dan berharga itu diperlukan untuk memperoleh eksekutorial yang mengubah sita jaminan menjadi sita eksekutorial, sehingga putusan dapat

dilaksanakan dengan penyerahan atau penjualan barang yang disita. Sita *maritaal* tidak berakhir dengan penyerahan atau penjualan barang yang disita.

Sita *maritaal* ini dapat dimohonkan kepada Pengadilan Negeri oleh seorang istri, yang tunduk pada BW, selama sengketa perceraianya diperiksa di pengadilan, terhadap barang-barang yang merupakan kesatuan harta kekayaan, untuk mencegah agar pihak lawannya tidak mengasingkan barang-barang tersebut (Pasal 190 BW, 823 Rv), sehingga yang dapat mengajukan sita *maritaal* adalah si istri. BW berpendapat bahwa seorang istri dianggap tidak cakap melakukan perbuatan hukum. Sita *marital* ini disediakan bagi istri untuk melindungi istri terhadap kekuasaan *maritaal* suaminya.

Objek yang dapat disita secara marital ialah baik barang bergerak dari kesatuan harta kekayaan atau milik istri maupun barang tetap dari kesatuan harta kekayaan (Pasal 823 Rv). *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) tidak mengenal sita marital ini, tetapi seperti yang dapat di lihat di atas, sita *maritaal* ini diatur dalam Rv.

## 2. Sita Jaminan Terhadap Barang Milik Debitur (*conservatoir beslag*)

Sita jaminan atau *conservatoir beslag* merupakan tindakan persiapan dari pihak penggugat dalam bentuk permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata dengan menjual barang debitur (tergugat), dengan diletakkannya penyitaan pada barang tersebut berarti barang itu dibekukan dan tidak dapat dialihkan atau dijual. *Conservatoir beslag* ini banyak pula yang tidak sampai berakhir dengan penjualan barang yang disita, karena debitur memenuhi prestasinya sebelum putusan dilaksanakan, sehingga sifat sita jaminan itu lebih merupakan tekanan.

Sita jaminan yang dapat menjadi objek permohonan dalam sita adalah:

- a. Benda bergerak milik debitur.
- b. Benda tidak bergerak milik debitur.
- c. Benda bergerak milik debitur yang berada di tangan pihak ketiga

Pasal 227 ayat (1) HIR dan Pasal 261 ayat (1) Rbg menentukan bahwa sita jaminan hanya dapat dilakukan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri karena adanya permintaan kreditur atau penggugat. Secara faktual dalam proses pengadilan, penggugat mengajukan permohonan sita jaminan ini kepada hakim yang memeriksa perkara tersebut, yang selanjutnya hakim membuat penetapan. Hal ini disebabkan karena sita jaminan itu telah menjurus dalam pemeriksaan perkara pokok. Oleh karena itu, hakim yang memeriksa perkara tersebut itulah yang dapat memerintahkan sita jaminan dengan surat penetapannya.

