

**HAK TANGGUNGAN SEBAGAI SARANA PERLINDUNGAN
HUKUM BAGI KREDITUR DALAM HAL DEBITUR
WANPRESTASI**

TESIS



**Untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai Gelar Magister**

**Program Studi
Magister Ilmu Hukum**

**O
L
E
H**

BAMBANG SRI MANUNGGAL, S.H

NP : 08912365

BKU : HUKUM BISNIS

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA YOGYAKARTA**

2015



**HAK TANGGUNGGAN SEBAGAI SARANA PERLINDUNGAN
HUKUM BAGI KREDITUR DALAM HAL DEBITUR
WANPRESTASI**

Oleh:

BAMBANG SRI MANUNGGAL, S.H

No Induk Mhs : 08912365
BKU : Hukum bisnis

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir Tesis

Yogyakarta,

Pembimbing I

Dr. Siti Anisah, S.H, M.Hum

Pembimbing II

Ery Arifudin, S.H, M.H

Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Dr. Agus Triyanta, M.A, M.H, Ph.D



HAK TANGGUNGGAN SEBAGAI SARANA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM HAL DEBITUR WANPRESTASI

Oleh:

BAMBANG SRI MANUNGGA, S.H

No Induk Mhs : 08912365

BKU : Hukum bisnis

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan
LULUS Program Magister (S-2) Ilmu Hukum

Pembimbing I

Dr. Siti Anisah, S.H, M.Hum

Yogyakarta,

Pembimbing II

Ery Arifudin, S.H, M.H

Yogyakarta,

Anggota penguji

Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H, M.H

Yogyakarta,

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, M.A , M.H , Ph.D

MOTTO

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ
تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ.

Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui. Al-Baqarah (2.280).

Ubi ius remedium (Dimana ada hukum disana ada alat penyelesaian hukum tersebut) .

Kebebasan mula pertama terletak pada hati manusia. Penegakan hukum pertama-tama bertengger pada hati sanubari, dengan hati sanubari itu konstitusi, undang-undang, hukum dan pengadilan berarti, dalam menegakkan kebenaran dan keadilan.

PERSEMBAHAN

Segala puji bagi Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya, Tesis ini dapat terselesaikan dengan baik dan lancar. Terima kasih untuk segala bentuk kasih sayang, dukungan dan do'a dari orang-orang terdekat. Tesis ini penulis

persembahkan kepada:

Rika Harleni (Istri)

Juniyus Alif Frescly, S.H (Anak)

Desti Rahayu Fatimah, S.H (Anak)

Hastin Sri Lestari (Anak)

Husein Ali Musyafa' (Cucu)

PERNYATAAN ORISINALITAS

Dengan ini saya, Bambang Sri Manunggal, S.H, menyatakan bahwa Tesis ini belum pernah diajukan sebagai pemenuhan persyaratan untuk memperoleh gelar kesarjanaan Srata 1 (S1) maupun Magister (S2) dari Universitas Islam Indonesia maupun Perguruan Tinggi lainnya.

Semua informasi yang dimuat dalam Tesis ini yang berasal dari penulis baik yang dipublikasikan atau tidak, telah diberikan penghargaan dengan mengutip nama sumber penulis secara benar dan semua isi dari Tesis ini sepenuhnya menjadi tanggungjawab saya sebagai penulis.

Yogyakarta,
Yang Membuat Pernyataan

Bambang Sri Manunggal, S.H

KATA PENGANTAR

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

Segala puji bagi Allah Swt atas segala rahmat , berkat karunia dan petunjuknya , sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis tentang **HAK TANGGUNGAN SEBAGAI SARANA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM HAL DEBITUR WANPRESTASI.**

Penulisan judul tesis ini dalam rangka untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Dalam penulisan tesis ini, segala hambatan yang ada dapat diatasi dengan adanya bantuan , bimbingan dan arahan dari berbagai pihak , maka pada kesempatan ini Penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Rektor Universitas Islam Indonesia , Dr. Ir. Harsoyo, M.Sc
2. Dekan fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia,
Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H , M.Hum
3. Ketua program pascasarjana Universitas Islam Indonesia,
Drs. Agus Triyanta, M.A , M.H , Ph.D
4. Dosen pembimbing Tesis , yang telah banyak memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penulisan tesis ini
5. Dosen-dosen Universitas Islam Indonesia, yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan

6. Teman-teman pascasarja Universitas Islam Indonesia
7. Pimpinan dan segenap karyawan BRI Kabupaten Magelang
8. Derut PD BPR BKK Muntilan , Arifin, S.E, dan segenap karyawan yang berkenan memberikan keterangan dalam penelitian Tesis ini
9. Istriku Rika Harleni dan anak-anaku yang kucintai
 - Juniyus Alif Frescly, S.H
 - Desti Rahayu Fatimah , S.H
 - Hastin Sri Lestari
10. Cucuku Husein Ali Musyafa' yang sangat kusayangi
11. Semua pihak terkait yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah mebrikan bantuan sehingga terselesainya tesis ini

Harapan penulis semoga Tesis ini dapat dimanfaatkan bagi masyarakat , atau lembaga perkreditan yang membutuhkan, amiin –amiin ya robal'amin.

وَالسَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Penulis

Bambang Sri Manunggal, S.H

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	I
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	lii
HALAMAN MOTTO.....	Iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	V
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	Vi
KATA PENGANTAR	Vii
DAFTAR ISI	Ix
ABSTRAK	Xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Kegunaan Penelitian	10
E. Kerangka Pemikiran	11
F. Metode Penelitian.....	18
G. Sistematika Penulisan	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	22
A. Tentang Hak Tanggungan	22
1. Pengertian Hak Tanggungan	22
2. Hak Tanggungan Lahir dari Perjanjian	27
3. Subjek Hak Tanggungan	37
4. Objek Hak Tanggungan	42
B. Tentang Kreditur dan Debitur	52
1. Pengertian Kreditur dan Debitur.....	53
2. Kreditur dan Debitor dalam Hak Tanggungan	53
C. Tentang Wanprestasi	58
1. Pengertian Wanprestasi	58
2. Akibat Hukum Wanprestasi	63
D. Tentang Lelang Hak Tanggungan	65

	1. Pengertian Lelang Pada Umumnya	65
	2. Dasar Hukum Penjualan Lelang	67
	3. Azas- Azas Penjualan Lelang	68
	4. Subjek Penjualan Lelang	69
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	71
	A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	71
	1. Pengertian Perlindungan Hukum	71
	2. Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum.....	73
	3. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan	74
	B. Hak Tanggungan melindungi Kreditur dari Debitur Wanprestasi.....	79
	C. Penyelesaian atas Hambatan dalam Pelaksanaan(Eksekusi) Hak Tanggungan sebagai Jaminan Debitur untuk Melindungi Kreditur.....	103
BAB IV	PENUTUP	111
	A. Kesimpulan	111
	B. Saran	114

DAFTAR PUSTAKA

ABSTRAK

Dalam setiap transaksi perjanjian apapun termasuk pemberian kredit yang merupakan perbuatan hukum, aspek hukum merupakan salah satu aspek yang sangat penting. Meskipun aspek-aspek lainnya diluar hukum telah memenuhi syarat tetapi kalau aspek hukumnya tidak memenuhi syarat atau tidak sah maka semua ikatan perjanjian dalam pemberian kredit dapat gugur sehingga akan menyulitkan Bank untuk menarik kredit yang telah diberikan. Salah satu persyaratan terpenting untuk memperoleh fasilitas kredit adalah adanya jaminan atau agunan. Jaminan atau agunan dibutuhkan dalam suatu pemberian fasilitas kredit adalah semata-mata berorientasi untuk melindungi kepentingan kreditur, agar dana yang telah diberikan kepada debitur dikembalikan sesuai jangka waktu yang telah ditentukan demi keamanan dan kepastian hukum. Dalam perkembangannya, jaminan atau agunan tersebut haruslah barang – barang yang berkualitas dan dapat diperjualbelikan. Praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditur kepada debitur banyak digunakan jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis dan relatif tinggi. Jaminan tanah ini adalah berbentuk Hak Tanggungan, yang lebih jelas dan pasti eksekusinya, disamping itu hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Dari permasalahan tersebut peneliti ingin meneliti lebih lanjut tentang “Hak Tanggungan Sebagai Sarana Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Hal Debitur Wanprestasi”

Permasalahan yang akan diteliti adalah tentang hak tanggungan melindungi kreditur dari debitur wanprestasi, hambatan yang timbul dalam pelaksanaan hak tanggungan sebagai jaminan beditur untuk melindungi kreditur

Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatannya yuridis normatif. Hasil penelitian yang didapat adalah bahwa dalam perjanjian kredit perlindungan hukum bagi kreditur oleh undang-undang sudah dijamin dengan harta benda debitur, hal tersebut diatur dalam Pasal 1131 BW, artinya manakala debitur wanprestasi, maka harta debitur itulah yang akan dijadikan jaminan dengan cara kreditur memohon kepada hakim untuk menjual harta benda debitur untuk dijual secara lelang dan hasil penjualannya akan dijamin untuk melunasi hutang tersebut. Dalam perjanjian kredit yang melibatkan Bank pada umumnya selalu diikuti dengan perjanjian penjaminan sebagai perjanjian tambahan. Jaminan yang banyak dipakai adalah Hak Tanggungan. Melalui Pasal 6 UUHT dapat diketahui bahwa pada prinsipnya eksekusi atau penjualan hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui dua macam cara yaitu melalui pelelangan umum atau melalui penjualan dibawah tangan. Hambatan yang muncul adalah apabila eksekusi melalui proses acara biasa waktu dan biaya yang dibutuhkan tidak sedikit sedang apabila melalui pasal 20 UUHT hambatan yang muncul bahwa hakim tidak mau langsung memberi ijin lelang sebelum melalui beberapa tahap cara yang diatur dalam hukum perdata.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan Nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan Badan Hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.¹

Kegiatan pembangunan khususnya di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang besar, karena merupakan salah satu faktor penentu dalam melaksanakan pembangunan.

Di Indonesia, hingga saat ini sumber dana yang utama dan terpenting adalah lembaga perbankan dan lembaga keuangan lain, seperti lembaga pembiayaan. Lembaga-lembaga keuangan tersebut dalam menyalurkan dana dalam bentuk kredit kepada pihak-pihak yang membutuhkan dana tidaklah mudah, karena harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditetapkan oleh lembaga keuangan yang bersangkutan. Salah satu persyaratan terpenting

¹ Penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan

untuk memperoleh fasilitas kredit adalah adanya jaminan atau agunan. Dalam perkembangan jaminan atau agunan tersebut haruslah berupa benda-benda yang berkualitas dan dapat diperjualbelikan.

Jaminan atau agunan dibutuhkan dalam suatu pemberian fasilitas kredit adalah semata-mata berorientasi untuk melindungi kepentingan kreditor, agar dana yang telah diberikan kepada debitur dikembalikan sesuai jangka waktu yang telah ditentukan. Dengan kata lain, pihak pemilik dana (kreditor), terutama lembaga perbankan atau lembaga pembiayaan mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit demi keamanan dan kepastian hukum.²

Di negara-negara berkembang seperti Indonesia ini, kegiatan Bank terutama dalam pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan Bank yang sangat penting dan utama sehingga pendapatan dari kredit yang berupa bunga merupakan komponen pendapatan paling besar dibandingkan dengan pendapatan jasa-jasa di luar bunga kredit yang disebut *fee based income*. Berbeda dengan Bank-Bank di Negara-negara yang sudah maju laporan keuangan menunjukkan bahwa komponen pendapatan bunga dibanding dengan jasa-jasa perbankan lainnya sudah cukup berimbang³

Sumber dana perbankan yang disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit sebetulnya tidak hanya dana milik Bank sendiri tetapi juga dana yang berasal dari masyarakat, misalnya dalam bentuk tabungan, deposito, dan giro. Untuk itu, penyaluran kredit harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian melalui analisis yang akurat dan mendalam, penyaluran yang tepat,

² Abdul R. Saliman, et.al., 2005, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan, (Teori dan Contoh Kasus)*, Kencana Renada Media Group, Jakarta, hal 14.

³ Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti. 2000, hal 238

pengawasan dan pemantauan yang baik, perjanjian yang sah dan memenuhi syarat hukum, pengikatan yang kuat dan dokumen perkreditan yang teratur dan lengkap, semuanya itu bertujuan agar kredit yang disalurkan tersebut dapat kembali tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit yang meliputi pinjaman pokok dan bunga.⁴

Kredit yang telah disalurkan Bank kepada masyarakat dalam jumlah besar yang tidak dibayar kembali kepada Bank tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit, maka kualitas kredit dapat digolongkan menjadi *Non Performing Loan* (NPL). Jumlah kredit yang NPL-nya tinggi akibatnya dapat mengganggu likuiditas Bank yang bersangkutan, kondisi likuiditas terganggu akibat meningkatnya kredit bermasalah (NPL), akan bertambah parah bila masyarakat yang menanamkan dana pada Bank tersebut tiba-tiba banyak yang menarik simpanannya dalam jumlah besar dan Bank harus membayar saat itu juga, tidak boleh menunda-nunda atau menolak akibatnya Bank tersebut dapat mengalami kesulitan likuiditas. Karena itu setiap Bank harus menjaga kepercayaan masyarakat penyimpan dana, memperlakukan nasabah penyimpan dana adalah sebagai sumber profit, *Customer is a king*. Peranan tim *Asset Liquidity Committee* (ALCO) sangat penting dalam mengelola dan mengantisipasi likuiditas antara dana yang dipinjamkan dalam bentuk kredit dengan dana-dana yang berasal dari masyarakat.⁵

Kredit yang dikelola dengan prinsip kehati-hatian akan menempatkan pada kualitas kredit yang *Performing Loan* sehingga dapat memberikan

⁴ Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti. 2000, hal 239

⁵ Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Cetakan Ketiga, Alfabeta, Bandung, hal.3

pendapatan yang besar bagi Bank. Pendapatan yang diperoleh dari kegiatan perkreditan berupa selisih antara biaya dana dengan pendapatan bunga yang di bayar pada pemohon kredit. Dengan demikian keberhasilan unit kerja pengelolaan kredit seperti Seksi Kredit, Bagian Kredit atau Divisi Kredit dalam menjaga kualitas kredit berupa pembayaran bunga dan pokok yang lancar merupakan sumbangan yang besar bagi suksesnya suatu Bank. Untuk mencapai tujuan keberhasilan pengelolaan kredit yang sehat dan menguntungkan maka sejak awal permohonan kredit harus dilakukan analisis yang akurat dan mendalam oleh seorang analis dan pejabat-pejabat yang bertugas di unit kerja pengelolaan kredit guna mengurangi resiko kredit⁶bermasalah.

Dalam setiap transaksi perjanjian apapun termasuk pemberian kredit yang merupakan perbuatan hukum, aspek hukum merupakan salah satu aspek yang sangat penting sehingga setiap analis dan pejabat pengelolaan kredit harus dibekali dengan pengetahuan hukum yang berkaitan dengan pemberian kredit tersebut. Meskipun aspek-aspek lainnya diluar hukum telah memenuhi syarat tetapi kalau aspek hukumnya tidak memenuhi syarat atau tidak sah maka semua ikatan perjanjian dalam pemberian kredit dapat gugur sehingga akan menyulitkan Bank untuk menarik kredit yang telah diberikan.⁷

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan

⁶ R. Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.1983, hal 25

⁷ *Ibid*, hal 26

yang kuat agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya antisipasi timbulnya resiko bagi kreditor pada masa yang akan datang. Untuk usaha tersebut dapat menggunakan jasa perbankan.

Penyaluran dana pinjaman (kredit) telah memberikan berbagai kemungkinan dalam lalu lintas ekonomi, terutama dalam sektor pembangunan baik di pedesaan, perkotaan, dalam bidang perdagangan, perhubungan, pengembangan usaha, pembangunan perkotaan dan pemukiman juga dalam lalu lintas pasar modal. Penyaluran dana pinjaman (kredit) sangat vital bagi pembangunan ekonomi, karena itu selalu dibutuhkan bagi pengembangan usaha oleh para pengusaha besar, menengah maupun kecil. Penyaluran dana pinjaman (kredit) merupakan penunjang pembangunan dimana diharapkan masyarakat dari semua lapisan dapat berperan serta.⁸

Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal, selalu dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum diantara para pihak (kreditor dan debitor). Adanya perjanjian pinjam meminjam uang tersebut, maka mutlak ditemukan solusi hukum bagi adanya lembaga jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian, dan perlindungan hukum bagi penyedia dana

⁸ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Pasca Sarjana FH-UI, Jakarta, 2003,hal 190

(kreditor) dan penerima pinjaman atau debitor.⁹ Solusi hukum yang dimaksudkan di sini adalah prosedur mengenai pelaksanaan pemenuhan prestasi apabila debitor wanprestasi. Memang saat ini ada banyak alternatif tentang eksekusi (pelaksanaan) terhadap objek jaminan manakala debitor wanprestasi, namun tentunya eksekusi mana yang paling mudah prosedurnya untuk mempercepat pelunasan piutangnya sehingga dapat mendukung pembangunan ekonomi nasional.

Dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditor kepada debitor diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis dan relatif tinggi.¹⁰

Secara formal jaminan diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Tetapi pengaturan jaminan bukan merupakan jaminan secara yuridis materiil karena fungsi jaminan secara yuridis materiil ditujukan sebagai tindakan preventif sebagaimana yang telah dikenal dalam hukum jaminan selama ini. Secara materiil ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) itu lebih merupakan jaminan secara ekonomis, karena penekanan dalam analisis pemberian kredit bukan pada jaminan sebagai agunan (*collateral*)

⁹ Sony Harsono, 1996, *Sambutan Menteri Agraria Kepala BPN pada Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Fakultas Hukum UNPAD, Bandung, hal 33.

¹⁰ Agus Yudha Hernoko, 1998, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Tesis. Pascasarjana UNAIR, Surabaya, hal. 7.

tetapi pada aspek ekonominya (*cash flow*). Dengan demikian, ada kemungkinan unsur jaminan secara materiil yang berupa agunan (*collateral*) tidak begitu diperhatikan.¹¹

Dalam pelaksanaan pemberian kredit, bank tetap meminta agunan dari pemohon kredit selain analisis iktikad baik dan kemampuan pemohon kredit. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka (23) Undang-undang Perbankan yang mengartikan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Jaminan tambahan ini berupa jaminan materiil (berwujud) yang berupa barang-barang atau benda tetap atau jaminan immaterial (tak berwujud).¹²

Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, disamping itu utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan,¹³ memang hal yang tidak dapat diabaikan dalam perjanjian kredit adalah perlindungan hukum bagi kreditor manakala debitor wanprestasi, apalagi kalau debitor sampai mengalami kemacetan dalam pembayarannya. Eksekusi terhadap Hak Tanggungan merupakan cara perlindungan terhadap kreditor (Bank) apabila debitor wanprestasi sehingga dana yang dikeluarkan itu dapat segera kembali

¹¹ *Ibid*, hal 191

¹² Sutarno, *op cit*, hal.141.

¹³ Retnowulan Sutantio, 1999, *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional – Departemen Kehakiman RI, Jakarta, hal.8.

kepada kreditor (Bank), dan dana tersebut dapat dipergunakan dalam perputaran roda perekonomian.

Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu dengan pelelangan umum atau penjualan di bawah tangan. Apabila memilih dengan pelelangan umum maka harus dilakukan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-undang dan apabila memilih penjualan di bawah tangan juga harus ada kesepakatan terlebih dahulu antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Di dalam praktek Kreditor (Bank) banyak bahkan hampir semua memilih eksekusi dengan pelelangan umum.

Perjanjian perorangan tidak banyak digunakan oleh kalangan perbankan, disebabkan hanya melahirkan hak perseorangan yang bersifat relatif dan kedudukan kreditor sekedar sebagai kreditor konkuren. Hak ini jelas tidak memberikan banyak keistimewaan bagi kedudukan seorang kreditor, sebab dalam hak relatif ini hanya berlaku asas kesamaan, maksudnya bank selaku kreditor mempunyai posisi yang sederajat dengan kreditor lainnya . Pola seperti ini tentu saja kurang berkenan bagi para pelaku ekonomi yang menginginkan rambu pengaman.

Penyediaan atas benda obyek jaminan dalam perjanjian kebendaan adalah untuk kepentingan dan keuntungan kreditor tertentu yang telah memintanya, sehingga memberikan hak atau kedudukan istimewa bagi kreditor tersebut . Pada hakekatnya, jaminan kebendaan ialah membebani

suatu benda tertentu dengan lembaga jaminan tertentu, sehingga apabila seorang debitor tidak melunasi utangnya kepada kreditor, maka sang kreditor dapat menuntut pelunasan piutangnya, dari hasil perolehan dari penjualan didepan umum (lelang/eksekusi) atas benda tertentu tadi , maka dapat dikatakan bahwa jaminan kebendaan sebagai salah satu perlindungan hukum bagi kreditor, manakala debitor cidera janji, sebagai kepastian akan pelunasan piutang, maka benda tertentu yang dijaminan tersebut dapat dijual di depan umum untuk diuangkan, agar hasil perolehan penjualan tersebut diserahkan kepada kreditor sesuai hak tagihnya. Perjanjian jaminan kebendaan selalu merupakan perbuatan memisahkan suatu bagian dari kekayaan seseorang yang bertujuan untuk menjaminkan dan menyediakan bagi pemenuhan kewajiban seorang debitor. Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda tertentu yang menjadi obyek jaminan suatu utang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan utang debitor apabila debitor cidera janji. Subekti memberikan pengertian jaminan kebendaan sebagai berikut : “Pemberian jaminan kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (hutang) seorang debitor”. Selanjutnya dikatakan pula bahwa, kekayaan tersebut dapat merupakan kekayaan debitor sendiri atau kekayaan orang ketiga.

Oleh karena itu berdasar dari latar belakang tersebut maka penulis ingin meneliti lebih lanjut dan dituangkan dalam bentuk tesis dengan judul

“Hak Tanggungan sebagai Sarana Perlindungan Hukum bagi Kreditor dalam Hal Debitur Wanprestasi”

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana hak tanggungan dapat melindungi Kreditor dari Debitur yang Wanprestasi?
2. Bagaimana penyelesaian atas hambatan yang timbul dalam pelaksanaan hak tanggungan sebagai jaminan debitur untuk melindungi kreditor?

C. Tujuan Penelitian.

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengkaji bagaimana hak tanggungan dapat melindungi Kreditor dari Debitur yang Wanprestasi.
2. Untuk menganalisis penyelesaian atas hambatan yang timbul dalam pelaksanaan hak tanggungan sebagai jaminan debitur untuk melindungi kreditor.

D. Kegunaan Penelitian

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memperoleh dua kegunaan baik teoritis maupun praktis.

1. Kegunaan dari segi teoritis

Berguna sebagai wahana pendalaman materi hukum bisnis yang berhubungan dengan persoalan hak tanggungan bagi kalangan akademisi hukum.

2. Kegunaan dari segi praktis.

Sebagai bahan acuan dari para kreditor dalam melindungi dirinya apabila terjadi wanprestasi dari debitor, dan sebagai bahan informasi bagi masyarakat pengguna jasa bank dalam memperoleh dana melalui kredit umum dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan.

E. Kerangka Pemikiran

Menurut Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Artinya bahwa apabila debitor wanprestasi (cidera janji), kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan hak mendahulukan daripada kreditor-kreditor lain.

Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini juga diatur dalam Pasal 6 UUHT yang mengatakan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.¹⁴

Pada dasarnya di dalam melakukan perjanjian utang-piutang Kreditor meminta kepada Debitor untuk memberikan jaminan. Dibutuhkannya jaminan atau agunan dalam suatu pemberian fasilitas kredit adalah semata-mata berorientasi untuk melindungi kepentingan kreditor, agar dana yang telah diberikannya kepada debitor dikembalikan sesuai jangka waktu yang telah

¹⁴ J. Satrio. *Hukum Perikatan – Perikatan pada Umumnya*. Bandung: Alumni.1999, Hal 32

ditentukan. Dengan kata lain, pihak pemilik dana (kreditor), terutama lembaga perbankan atau lembaga pembiayaan mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit demi keamanan dan kepastian hukum.¹⁵

Adapun jaminan atau agunan yang dapat diberikan haruslah barang-barang yang berkualitas dan dapat diperjualbelikan. Demikian juga dalam perjanjian utang-piutang yang melibatkan Bank sebagai Kreditor, Bank akan meminta kepada Debitor menyerahkan jaminan atau agunan sebagai syarat diberikannya pinjaman yang berupa kredit.

Dalam Pasal 1 ayat (23) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut dengan UU Perbankan) disebutkan bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Menurut Sutarno jaminan tambahan ini berupa jaminan materiil (berwujud) yang berupa barang-barang atau benda tetap atau jaminan immaterial (tak berwujud).¹⁶

Agus Yudha mengatakan dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditor kepada debitor diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit,

¹⁵ Abdul R. Saliman, et. al., *op. cit.*, hal. 14.

¹⁶ Sutarno, *op. cit.*, hal 3

baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis dan relatif tinggi.¹⁷

Dalam Pasal 51 UUPA yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha maupun Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Hak pakai yang awalnya tidak dapat menjadi objek hak tanggungan tetapi dalam perkembangannya karena hak pakai harus didaftarkan dan menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan. Hak Pakai yang dapat dipindahtangankan adalah Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya cukup disebut UUHT) Pakai yang tidak dapat menjadi objek Hak Tanggungan adalah hak pakai atas tanah Negara seperti hak pakai atas nama Pemerintah, Badan Keagamaan dan Sosial, Perwakilan Negara Asing. Demikian juga tanah milik yang sudah diwakafkan untuk kepentingan peribadatan juga tidak dapat menjadi objek Hak Tanggungan. Hal ini karena berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Ketentuan ini dipertegas dalam Pasal 4 UUHT khususnya ayat (1) dan (2) yang berbunyi :

- a. Hak atas yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
 - a. Hak Milik;

¹⁷ Agus Yudha Hernoko, *op. cit.*, hal. 7

- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.
- b. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 1, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Hak Guna Bangunan meliputi Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara, di atas tanah Hak Pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik. Di dalam Penjelasan Umum angka 5 ada dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, yaitu:

1. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas);
2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Sehubungan dengan kedua syarat tersebut, hak milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan karena sesuai dengan hakekat perwakafan, hak milik yang demikian sudah dikekalkan sebagai harta

keagamaan. Sejalan dengan itu hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

Kemudian, hak pakai atas tanah Negara yang dapat dipindah tangankan meliputi hak pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan di dalam keputusan pemberiannya. Walaupun di dalam Pasal 43 UUPA ditentukan bahwa untuk memindah tangankan hak pakai atas tanah Negara diperlukan ijin dari pejabat yang berwenang, namun menurut sifatnya hak pakai itu memuat hak untuk memindah tangankan kepada pihak lain.

Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 UUHT yang dalam ayat (1) disebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Sesuai dengan sifatnya *accessoir* maka pemberian Hak Tanggungan harus merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta autentik, bergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.

Apabila Debitor wanprestasi atau cidera janji maka berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT pemegang Hak Tanggungan pertama dapat menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului kreditor-kreditor lainnya. Penjualan objek Hak Tanggungan ini juga dapat dilakukan dengan di bawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan seperti yang diatur dalam Pasal 20 ayat 2 UUHT. Ketentuan Pasal 20 ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-undang bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Pada prinsipnya eksekusi harus dilakukan dengan pelelangan umum karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum tidak dapat mencapai harga tertinggi maka dengan menyimpang dari prinsip penjualan melalui pelelangan umum dapat dilakukan dengan penjualan melalui bawah tangan, asalkan disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan yang dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan pembebanan Hak Tanggungan karena jelas dan pasti eksekusinya. Disamping itu utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut harus dibayar lebih dahulu dibanding tagihan lainnya dari hasil pelelangan tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan.¹⁸ Hal inilah yang merupakan perlindungan hukum bagi kreditor apabila debitor

¹⁸ Retnowulan Sutantio, *op. cit.*, hal 8.

wanprestasi. Pemanfaatan lembaga eksekusi Hak Tanggungan merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang dikeluarkan dapat segera kembali kepada kreditor (Bank) dan segera dapat dimanfaatkan dalam perputaran roda perekonomian.

F. Metode Penelitian

Dalam kegiatan penelitian ini diterapkan metode penelitian, disusun sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini bermaksud mengkaji hukum sebagai seperangkat peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai eksekusi terhadap objek hak tanggungan dalam hal debitor wanprestasi, serta melakukan penelaahan terhadap penyelesaian terhadap hambatan dalam pelaksanaannya, sehingga metode pendekatan yang dipilih adalah Yuridis Normatif.

Penelitian ini akan menginventarisasi hukum positif,¹⁹ terutama yang berkaitan dengan hak tanggungan, khususnya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta peraturan perundang-undangan lain yang terkait dan pelaksanaannya di dalam praktek.

2. Spesifikasi Penelitian

¹⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, 1983, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal 10.

Sehubungan dengan metode pendekatan yang penulis pilih adalah Yuridis Normatif maka spesifikasi penelitian yang dipilih adalah Deskriptif analitis

3. Sumber Data

Untuk penelitian normatif ini, sumber data terutama berasal dari data sekunder yang berupa:

- a. Bahan hukum primer, yakni segenap peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain:
 - 1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan,
 - 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata,
 - 3) Undang-undang No. 8 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
 - 4) Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- b. Bahan hukum sekunder, yakni semua dokumen tentang hak tanggungan pada bank, serta literatur yang berkenaan dengan hal itu, guna menjelaskan bahan hukum primer.

Penelitian ini dilaksanakan pada 3 Bank di Kota Magelang yang terdiri dari : 1 Bank Jateng, 1 Bank BCA, 1 Bank Perkreditan Rakyat BKK. Untuk menambahkan data sekunder, peneliti juga menggunakan data primer berkaitan dengan kasus yang diangkat dalam tesis ini.

4. Metode Penghimpunan Data

Untuk memperoleh data sekunder peneliti mempergunakan metode studi dokumentasi, dimana peneliti melakukan inventarisasi, seleksi, klasifikasi, dan formulasi data yang berkaitan dengan masalah dalam penelitian ini. Untuk melengkapi data sekunder dilakukan wawancara dengan para pihak yang terlibat dalam kasus yang diangkat dalam tesis ini.

5. Metode Analisis Data

Data hasil penelitian yang berwujud data primer maupun sekunder dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Suatu metode analisis data yang bermaksud menafsirkan data yang bersangkutan berdasarkan sumber-sumber Ilmu Hukum, tanpa perhitungan rumus statistik, untuk mencari jawaban dan memberikan rekomendasi atas masalah dalam penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

Untuk menggambarkan isi Tesis secara menyeluruh penulis telah membuat sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab I adalah Pendahuluan. Dalam bab ini akan dibahas mengenai latar belakang masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, guna penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II adalah tinjauan pustaka. Dalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan pustaka tentang Hak Tanggungan yang meliputi pengertian hak

tanggungan, hak tanggungan lahir dari perjanjian, subjek hak tanggungan, objek hak tanggungan, tentang Kreditor dan Debitor yang meliputi pengertian Kreditor dan Debitor pada umumnya, pengertian Kreditor dan Debitor menurut Undang-undang Hak Tanggungan, tentang Wanprestasi meliputi pengertian wanprestasi, akibat wanprestasi, tentang lelang yang meliputi pengertian lelang, dasar hukum lelang, azas-azas lelang, subjek lelang, tentang perlindungan hukum yang meliputi pengertian perlindungan hukum, prinsip-prinsip perlindungan hukum dan bentuk perlindungan hukum.

Bab III adalah hasil penelitian dan pembahasan. Bab ini merupakan hasil penelitian dan pembahasan yaitu Hak Tanggungan melindungi Kreditor dari Debitor Wanprestasi dan Penyelesaian atas Hambatan yang timbul dalam pelaksanaan hak tanggungan sebagai jaminan debitor untuk melindungi kreditor. Bab IV adalah Penutup. Dalam bab ini penulis akan mencari kesimpulan dari pembahasan yang telah disampaikan sebelumnya dan memberikan saran berkaitan dengan penelitian yang telah dilaksanakan.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN, KREDITOR DAN DEBITOR, SERTA WANPRESTASI

A. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), adalah:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok itu ialah:

- a. Hak Tanggungan adalah jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dilihat dari rumusan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan)nya berupa Hak-hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-undang pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).²⁰

Di dalam hukum adat istilah Hak Tanggungan dikenal di daerah Jawa Barat juga di beberapa daerah Jawa Tengah atau Jawa Timur dan dikenal juga dengan istilah *jonggolan* atau juga istilah *ajeran* merupakan lembaga jaminan dalam hukum adat yang objeknya biasanya tanah atau rumah.

Di dalam hukum adat Hak Tanggungan merupakan perjanjian asesor terhadap perjanjian pinjam uang, dan didalam perjanjian tersebut biasanya dibuat pernyataan bahwa apabila si berutang tidak mengembalikan uang tersebut, si berpiutang dapat mengambil tanah atau rumah yang ditanggungkan tersebut. Tetapi di dalam hukum adat dengan pernyataan tersebut sama sekali tidak ada maksud untuk menuntut perjanjian itu dengan tegas apabila si berutang lalai. Apabila utang sudah

²⁰ Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, 2006, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal 13

dibayar sebagian, biasanya sisanya bergantung kepada permufakatan antara pihak-pihak berdasarkan asas kerukunan.²¹

Dengan demikian karena ketidak tegasan dan karena sifat kontan konkret serta tolong menolong dalam Hukum Adat yang tidak memberikan kepastian hukum kepada kreditor itu maka ketentuan hukum jaminan adat ini tidak dapat atau tidak mungkin untuk diterapkan dalam konsepsi hukum jaminan nasional. UUPA telah mengangkat istilah Hak Tanggungan dari Hukum Adat ke dalam hukum nasional, dan Hak Tanggungan diharapkan sebagai lembaga jaminan bagi tanah sebagai pengganti lembaga hipotik KUH Perdata.

Jika dibaca ketentuan yang diatur dalam UUPA, dapat dilihat ketentuan Pasal 51 UUPA yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang. Selanjutnya dalam Pasal 57 UUPA dinyatakan bahwa selama Undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband* tersebut dalam *Staatsblad* 1908 No. 542 sebagai yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 No. 190.

Hak Tanggungan yang ada pada Pasal 51 *juncto* 57 UUPA merupakan hak jaminan. Istilah “Tanggungan” adalah suatu istilah yang

²¹ J. Satrio. *Hukum Perikatan – Perikatan pada Umumnya*. Bandung: Alumni.1999, Hal 32

dipakai dan berkaitan dengan perasuransian. Dalam dunia perasuransian di Indonesia, istilah “Tanggung” dipakai sebagai sinonim dari “Asuransi”. Sejalan dengan itu, maka muncul istilah “Penanggung” yang berarti asuradur atau perusahaan asuransi, dan istilah “Tertanggung” yang berarti pihak yang ditanggung atau diasuransikan. Sehubungan dengan pemakaian istilah “Hak Tanggungan” didalam UUPA dan di dalam UUHT, dunia perasuransian telah “menggugat” pemakaian istilah tersebut sebagai istilah khusus bagi dunia mereka, yang sebaiknya digunakan oleh kalangan lain selain kalangan perasuransian. Sebab kalau tidak, maka kata “Tanggung” mempunyai dua arti, yaitu “Jaminan (atas tanah)” dan “Asuransi”.²²

Hak Tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan disamping Hipotik, Gadai dan Fidusia. Hak Jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitor yang memberikan hak utama kepada seorang kreditor tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu, untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain apabila debitor cidera janji.

Hak Tanggungan hanya menggantikan Hipotik sepanjang yang menyangkut tanah saja. Hipotik atas kapal laut dan pesawat udara tetap berlaku. Disamping hak-hak jaminan berupa Hipotik atas kapal laut dan Hipotik atas pesawat udara, juga berlaku Gadai dan Fidusia sebagai hak jaminan. Dengan demikian ada beberapa jenis hak jaminan dengan nama

²² Mariam Darus Badruzaman. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti.2001, Hal 65

yang berbeda-beda namun asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokoknya boleh dikatakan sama.

Jika dibandingkan definisi Hak Tanggungan tersebut dengan definisi *Hypotheek* dalam KUHPerdara, maka dapat dilihat bahwa Pasal 1162 KUHPerdara menyatakan bahwa Hipotik adalah “suatu hak kebendaan atas benda-benda bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.”

Dalam definisi Hipotik tersebut di atas, disebutkan unsur-unsur Hipotik sebagai berikut:

- a. Hipotik adalah suatu hak kebendaan.
- b. Objek Hipotik adalah benda-benda tak bergerak.
- c. Untuk pelunasan suatu perikatan.

Membandingkan antara definisi Hipotik, ternyata pembuat Undang-undang dari UUHT lebih baik dalam membuat rumusan definisi Hak Tanggungan daripada pembuat undang-undang KUH Perdata dalam membuat rumusan definisi Hipotik. Dalam rumusan definisi Hipotik banyak unsur-unsur dari tersebut masih sangat jauh untuk memberikan gambaran mengenai apa yang dimaksudkan dengan Hipotik. Sekalipun rumusan definisi Hak Tanggungan lebih baik dari pada rumusan definisi hipotik dalam KUH Perdata, tetapi belum semua unsur-unsur yang berkaitan dengan Hak Tanggungan telah dimasukkan dalam rumusan

definisinya. Misalnya dalam rumusan definisi Hak Tanggungan itu belum dimasukan bahwa Hak Tanggungan adalah suatu kebendaan.²³

2. Hak Tanggungan Lahir dari Perjanjian

Setiap perikatan pada umumnya selalu terdapat dua unsur yang hadir secara bersama-sama, yaitu *Schuld* dan *Haftung*. *Schuld* mewakili kewajiban pada diri debitor untuk memenuhi kewajiban, prestasi atau utang yang ada pada dirinya tersebut, dengan tanpa memerhatikan ada tidaknya harta benda miliknya yang dapat disita oleh kreditor bagi pemenuhan piutang kreditor tersebut. dengan kata lain, *Schuld* menunjukkan adanya sisi kewajiban atau prestasi atau utang yang harus dilaksanakan, dipenuhi, atau dibayar, tanpa memperhatikan ada tidaknya hak pada sisi kreditor untuk menuntut pemenuhan, pelaksanaan atau pembayaran suatu kewajiban, prestasi atau utang dari debitor. Perikatan dengan *Schuld* tanpa *Haftung*, dapat lahir karena tidak terpenuhinya kausa yang halal dari empat syarat lahirnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.²⁴

Pada sisi sebaliknya dapat juga ditemui adalah perikatan dengan *haftung* tetapi tanpa *schuld*. Perikatan jenis ini dapat ditemui dari perjanjian pemberian jaminan kebendaan oleh pihak ketiga, yang

²³ Mariam Darus Badruzaman. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti.2001, Hal 65

²⁴ R. Subekti., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta. Intermasa,1990, hal 1

bertujuan untuk menanggung atau menjamin pemenuhan, pelaksanaan atau pembayaran suatu kewajiban, prestasi atau utang seorang debitor kepada kreditor. Dengan perikatan ini, yang lahir dari perjanjian pemberian jaminan kebendaan oleh pihak ketiga, pihak yang memberikan jaminan kebendaan tersebut tidak dapat dituntut untuk memenuhi kewajiban, untuk melaksanakan prestasi, atau membayar utang debitor kepada kreditor. Tetapi dengan disetujuinya pemberian jaminan kebendaannya, yang setiap saat dapat disita, dan dijual oleh kreditor untuk mengambil pelunasan terlebih dahulu dari piutangnya kepada debitor.

Dilihat dari penjelasan tersebut di atas dapat dikatakan bahwa Hak Tanggungan, sebagaimana definisi yang diberikan dalam Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, jelas merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan, yang meskipun tidak dinyatakan dengan tegas, adalah jaminan yang lahir dari suatu perjanjian. Selanjutnya, jika dibaca lebih lanjut ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, dalam rumusan Pasal 10, Pasal 11, dan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan hanya dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian.

Perjanjian dinyatakan sah dan mempunyai akibat hukum apabila perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-

undang, menurut pasal 1320 KUHPerdara untuk sahnya suatu perjanjian maka harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. **Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya**, kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian berkaitan dengan pokok-pokok perjanjian. Pokok-pokok perjanjian itu terdiri dari obyek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian. Di dalam menentukan obyek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian masing-masing pihak pembuat perjanjian menyetujui apa yang dikehendaki masing-masing pihak, secara timbal balik. Berdasarkan persetujuan para pihak tentang obyek yang diperjanjikan maupun syarat-syarat perjanjian maka masing-masing pihak selanjutnya mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi secara timbal balik.²⁵

Di dalam pembentukan kata sepakat (*toesteming*) terdapat unsur penawaran (*offer, offerte*) dan penerimaan (*acceptance, acceptatie*). Kata sepakat pada prinsipnya adalah terjadinya persesuaian antara penawaran dan penerimaan. Kata sepakat itu sendiri pada dasarnya adalah pertemuan antara dua kehendak.²⁶

Persesuaian kehendak atau kata sepakat diantara para pihak yang membuat suatu perjanjian harus dilaksanakan secara bebas, dalam arti tidak ada unsur paksaan, kekhilafan dan penipuan. Kekhilafan dapat terjadi mengenai orang atau mengenai barang yang menjadi pokok atau tujuan dari pihak-pihak yang mengadakan

²⁵ *Ibid*, hal 227

²⁶ Khairandy, Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia*, hal. 168

perjanjian. Penipuan dapat terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar disertai dengan tipu muslihat, sehingga pihak lainnya terbujuk karenanya untuk memberikan izin, sedangkan paksaan dapat terjadi jika orang yang memberikan kesepakatannya itu didasarkan karena takut terhadap suatu ancaman baik dengan kekerasan jasmani maupun upaya yang bersifat menakuti.

Faktor lain yang bisa mempengaruhi seseorang membuat perjanjian adalah penipuan. Hal ini dapat terjadi karena salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar, disertai dengan bujukan dan tipu daya sehingga pihak yang lain dapat dipengaruhi untuk memberikan persetujuan.

Menurut ketentuan Pasal 1322 ayat (1) dan ayat (2), kekeliruan atau kekhilafan tidak mengakibatkan batal suatu perjanjian, kecuali apabila kekeliruan atau kekhilafan itu terjadi mengenai sifat khusus atau keahlian khusus orang dengan siapa diadakan perjanjian. Dikatakan tidak ada penipuan apabila tidak ada tindakan menipu menurut undang-undang (Pasal 378 KUHP). Penipuan menurut undang-undang ialah dengan sengaja melakukan tipu muslihat dengan memberikan keterangan palsu dan tidak benar untuk membujuk pihak lawannya supaya menyetujui. Menurut ketentuan Pasal 1328 KUHPerdara, apabila tipu muslihat itu dipakai oleh salah satu pihak sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata membuat pihak lainnya

tertarik untuk membuat perjanjian. Menurut Pasal 1454 KUHPerdara, apabila tipu muslihat itu dipakai oleh salah satu pihak sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata membuat pihak lainnya tertarik untuk membuat perjanjian.

Akibat hukum tidak ada persetujuan kehendak (karena paksaan, kekhilafan, penipuan) ialah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada Hakim. Menurut Pasal 1454 KUHPerdara, pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu lima tahun, dalam hal ada paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, dalam hal ada kekhilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kehilangan dan penipuan itu.

Pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu lima tahun, dalam hal ada paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, dalam hal ada kekhilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kehilangan dan penipuan itu.

- b. **Kecakapan untuk membuat perjanjian**, kecakapan berarti seseorang harus mampu membuat perjanjian sendiri dan dapat menanggung akibat perjanjian yang dibuatnya. Pada dasarnya setiap orang adalah cakap menurut hukum kecuali orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum. Pada dasarnya pula setiap orang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Menurut Pasal 1329 KUHPerdara ditentukan bahwa :
“Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan,

kecuali jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”. Lebih lanjut oleh undang-undang ditentukan adanya golongan-golongan orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1330 KUHPerdara yaitu :

- a) Orang-orang yang belum dewasa
- b) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
- c) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang.

Pada umumnya dikatakan sudah cakap melakukan perbuatan hukum apabila sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1330 KUHPerdara : belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin orang yang ditaruh dibawah pengampuan ditentukan dalam Pasal 433 KUHPerdara yaitu :

“Setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh di bawah pengampuan, pun jika ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditaruh dibawah pengampuan karena keborosannya.”

Mengenai seorang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu setelah diberitahukan

undang-undang Nomor. 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, maka sejak saat itu seorang perempuan yang mempunyai suami, telah dapat bertindak bebas dalam melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap dipengadilan tanpa ijin atau bantuan dari suami hal ini dapat kita lihat dalam ketentuan Pasal 31 ayat (2) Undang-undang Nomor. 1 Tahun 1974, bahwa masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum, ini mengandung pengertian bahwa seorang perempuan dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Pasal 433 KUHPerdara menyebutkan bahwa orang yang berada di bawah pengampunan adalah setiap orang dewasa yang berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan orang dewasa yang bersifat boros.

- c. **Suatu hal tertentu**, berdasarkan Pasal 1333 KUHPerdara, bahwa dalam suatu perjanjian harus terdapat obyek perjanjian yang merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau setidaknya tidak dapat ditentukan. Pokok atau obyek perjanjian itu jumlahnya boleh tidak disebutkan asalkan dapat dihitung dan ditetapkan. Jadi suatu obyek perjanjian dapat pula ditentukan secara generik atau ditentukan menurut jenisnya.

Suatu hal yang diperjanjikan harus jelas, syarat ini diperlukan untuk menentukan hak dan kewajiban para pihak, apabila terjadi

perselisihan. Ketiadaan syarat ini, perjanjian dianggap cacat obyek perjanjiannya, prestasi dianggap kabur sehingga perjanjian dianggap tidak dapat dilaksanakan, akibatnya perjanjian itu batal demi hukum (*nictig*). Berarti sejak semula perjanjian batal dan hakim karena jabatannya berhak mengucapkan pembatalan tanpa diminta oleh salah satu pihak.

- d. **Suatu sebab yang halal (causa)**, kata “causa” berasal dari bahasa latin artinya “sebab”. Causa yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdara adalah sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak. Menurut undang-undang, sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Pasal 1335 KUHPerdara menerangkan bahwa : “ Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan”. Dengan demikian persetujuan tersebut dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum. Jadi yang dimaksud sebab yang halal disini adalah isi dari perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan sebagaimana telah ditentukan oleh Pasal 1337 KUHPerdara. “Sebab” yang dimaksud dalam uraian ini adalah bukan merupakan sesuatu yang mendorong seseorang mengadakan perjanjian. Tetapi “sebab” yang dimaksudkan adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Dalam hal ini sebab yang dimaksud tersebut yaitu untuk

menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak. Hukum pada dasarnya tidak menghiraukan apa yang berada dalam gagasan atau pikiran seseorang, yang diperhatikan hukum adalah tindakan nyata orang-orang dalam masyarakat. Pengawasan oleh undang-undang terhadap isi perjanjian yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai dalam perjanjian dimaksudkan untuk mengetahui isi perjanjian tersebut dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

Tidak mungkin ada suatu persetujuan yang tidak mempunyai causa, oleh karena causa sebetulnya isi dari persetujuan dan tiap-tiap persetujuan tertentu mempunyai isi bagaimanapun sedikit atau kecilnya. Suatu persetujuan bukanlah suatu tempat yang diisi, melainkan isi itu sendiri ²⁷

Berdasarkan ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara dapat dikemukakan bahwa suatu perjanjian yang didasarkan pada suatu causa yang palsu atau terlarang itu terjadi jika suatu perjanjian dibuat dengan pura-pura saja, dengan tujuan untuk menyembunyikan causa yang sebenarnya yang dilarang oleh undang-undang. Sedangkan suatu perjanjian yang tidak memakai causa sulit ditemukan.

Pembentuk undang-undang mempunyai pandangan bahwa perjanjian-perjanjian mungkin juga diadakan tanpa sebab atau dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, yang dimaksud dengan sebab terlarang ialah sebab yang dilarang undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum sesuai

²⁷ Subekti, *op. cit.*, hal 27

dengan Pasal 1337 KUHPerdara. Perjanjian yang dibuat dengan sebab yang demikian tidak mempunyai kekuatan sesuai dengan Pasal 1335 KUHPerdara.

Keempat syarat tersebut di atas merupakan sesuatu yang harus dipenuhi dalam mengadakan suatu perjanjian, tidak dipenuhi salah satu syarat tersebut di atas maka akan berakibat perjanjian itu batal atau dapat dibatalkan. Keempat syarat tersebut dapat dibedakan menjadi dua golongan yaitu ;

- 1) Syarat subyektif adalah kedua syarat pertama yaitu adanya kesepakatan mereka mengikatkan dirinya dan syarat adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, merupakan syarat yang menyangkut subyek-subyek dalam suatu perjanjian atau pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian. Tidak terpenuhinya syarat subyektif akan mengakibatkan suatu perjanjian menjadi perjanjian yang dapat dimintakan pembatalannya, artinya perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif dapat dilaksanakan seolah-olah perjanjian itu sah adanya, akan tetapi sewaktu-waktu perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya oleh pihak yang memberikan kesepakatannya secara tidak bebas atau pihak yang tidak cakap, dalam hal ini adalah walinya. Misalnya seorang yang berada dalam pengampuan, seorang anak yang belum dewasa dan lain sebagainya. Dengan demikian

perjanjian yang telah dibuat itu mengikat selama belum ada pembatalannya dari pihak yang berhak memintakan pembatalan.

- 2) Syarat obyektif adalah kedua syarat terakhir yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, merupakan syarat-syarat yang menyangkut obyek dari suatu perjanjian. Apabila syarat obyektif ini tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum yang berarti bahwa perjanjian itu dianggap tidak pernah dilahirkan dengan demikian tidak ada perikatan.

3. Subjek Hak Tanggungan

a. Pemberi Hak Tanggungan

Dalam perjanjian hak tanggungan ada perjanjian antara 2 pihak, yaitu pihak yang memberikan hak tanggungan dan pihak kreditor sebagai pihak yang menerima hak tanggungan. yang dimaksud dengan pemberi hak tanggungan adalah pemilik persil yang dengan sekuatnya dibebani dengan hak tanggungan sampai sejumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan/utang. Jadi yang dapat memberikan hak tanggungan adalah pemilik hak atas tanah yang dijamin. Hal itu didasarkan atas asas umum yang mengatakan, bahwa tindakan membebani adalah tindakan memberikan suatu hak terbatas tertentu daripada keseluruhan

kompleks hak-hak yang dipunyai oleh seseorang pemilik, dan karenanya yang dapat memberikan itu adalah pemilik sendiri.²⁸

Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian, oleh karena objek tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah Negara, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 8 UUHT itu yang dapat menjadi pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah Negara. Bagi penerima hak tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan Pasal 8 ayat (2) UUHT yang menentukan, kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) UUHT tersebut di atas harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

UUHT menentukan bahwa kewenangan itu harus ada pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan

²⁸ Asser-Mijnssen-Velten, dalam J-Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 245.

pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.²⁹ Menurut Penjelasan Pasal 8 ayat (2), untuk itu harus dibuktikan keabsahan dari kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan.

Dalam hal pemberian hak tanggungan adalah perseroan terbatas, pelaksanaannya haruslah memperhatikan ketentuan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Berdasarkan ketentuan Pasal 88 ayat (1), direksi wajib meminta persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) untuk mengalihkan atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar kekayaan perseroan. Selanjutnya menurut Pasal 88 ayat (4) untuk melakukan perbuatan hukum mengalihkan atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar kekayaan perseroan itu diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian paling lambat 30 (Tiga Puluh) hari terhitung sejak perbuatan hukum itu dilakukan. Sedangkan mengenai siapa-siapa saja yang dapat mempunyai hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara dijelaskan sebagai berikut:³⁰

- 1) Pemilik Hak Milik

²⁹ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, hal. 56.

³⁰ ³⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia – Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Jakarta: BPHN Dep. Kehakiman.1980, hal 7

Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik adalah orang – perseorangan Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum tertentu. Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA, orang-perseorangan yang dapat mempunyai hak milik adalah Warga Negara Indonesia. Dengan demikian, orang asing tidak mungkin mempunyai tanah dengan hak milik. Sedangkan menurut Pasal 21 ayat (2) UUPA, oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dengan syarat-syarat. Dengan demikian, pada dasarnya badan hukum tidak mungkin mempunyai tanah dengan hak milik kecuali ditentukan secara khusus oleh Undang-undang atau peraturan lainnya, seperti yang telah ditentukan oleh Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1973, Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik adalah:

- a) Bank-bank yang didirikan oleh Negara.
- b) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang No. 79 Tahun 1958.
- c) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian / Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian /Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

2) Pemilik Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 30 ayat (1) UUPA, yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha ialah warga negara Indonesia, dan badan

hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia. Sehingga dengan demikian orang asing tidak dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia yang berupa Hak Guna Usaha, seperti halnya tidak pula dapat mempunyai Hak Milik atas tanah.

3) Pemilik Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA, yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia . Ketentuan mengenai siapa yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan tidak berbeda dengan ketentuan mengenai siapa yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha.

4) Pemilik Hak Pakai Atas Tanah Negara

Menurut Pasal 42 UUPA, yang dapat mempunyai Hak Pakai ialah :

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

b. Pemegang Hak Tanggungan

Menurut Pasal 9 UUHT, pemegang Hak Tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik itu orang-perseorangan warga negara Indonesia maupun orang asing.

4. Objek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, yaitu

a. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan

Menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat UUPA), yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan (Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 UUPA).³¹

Didalam praktek perbankan dan lembaga-lembaga pembiayaan lainnya, tanah dengan Hak Pakai seringkali oleh bank dan lembaga-lembaga pembiayaan dijadikan agunan kredit. Bank dan lembaga-lembaga pembiayaan mendasarkan kepada kenyataan bahwa Hak

³¹ Pasal 25 UUPA, menyebutkan: “Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan”.

Pasal 33 UUPA, menyebutkan: “Hak guna-usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan”.

Pasal 39 UUPA, menyebutkan: “Hak guna-bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan”.

Pakai adalah hak atas tanah yang terdaftar pada daftar umum (pada Kantor Pertanahan) dan dapat dipindahtangankan. Namun mengingat didalam UUPA, Hak Pakai tidak disebutkan sebagai hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan, maka bank tidak dapat menguasai tanah Hak Pakai itu sebagai agunan dengan membebankan Hipotik atau *credietverband*. Cara yang ditempuh oleh bank-bank adalah dengan melakukan pengikatan F.E.O (*fiducia*) dan/atau dengan meminta surat kuasa menjual dari pemiliknya.

Kebutuhan praktek menghendaki agar Hak Pakai dapat dibebani juga dengan Hipotik (pada saat ini Hak Tanggungan). Kebutuhan itu ternyata telah diakomodir oleh UUHT ini. Tetapi hanya Hak Pakai atas tanah Negara saja yang dapat dibebani Hak Tanggungan. Sedangkan Hak Pakai atas tanah masih akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.³²

Menurut Sutan Renmi Syahdeini,³³ oleh karena hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara saja tetapi juga dari tanah milik orang lain, dengan membuat perjanjian antara pemilik tanah dengan pemegang hak pakai yang bersangkutan, sedangkan kedua jenis hak pakai itu pada hakikatnya tidak berbeda ruang lingkupnya yang menyangkut hak untuk penggunaannya atau hak untuk memungut

³² Pasal 4 ayat (3) UUHT Menyebutkan: "Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah".

³³ Sutan Remi Syahdeini, *op cit*, hal. 41.

hasilnya, maka adalah wajar bila hak pakai atas tanah hak milik dapat pula dibebani dengan hak tanggungan seperti halnya hak pakai atas tanah Negara. Namun sudah barang tentu bahwa pelaksanaan hak tanggungan atas tanah hak milik itu baru dapat dilakukan apabila telah dikeluarkan ketentuan bahwa hak pakai atas tanah hak milik diwajibkan untuk didaftarkan.

Mengenai kebutuhan masyarakat agar hak pakai dimungkinkan menjadi agunan, yang dalam UUPA tidak ditunjuk sebagai objek hak tanggungan oleh UUHT kebutuhan tersebut akhirnya ditampung dengan menetapkan hak pakai juga sebagai objek hak tanggungan. Penjelasan umum UUHT (butir 5 Bagian I Umum Penjelasan Atas UUHT) mengemukakan sebagai berikut:

“..... Hak Pakai dalam Undang-undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara. Sebagian dari Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang-perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Dalam Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia.....dst. Pernyataan bahwa hak pakai tersebut dapat dijadikan objek hak tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan Undang-undang Pokok Agraria dengan perkembangan hak pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat. Selain mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang tidak kurang pentingnya adalah, bahwa dengan ditunjuknya hak pakai tersebut sebagai objek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian terbesar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan hak milik atau hak guna bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk

memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan”.

Sedangkan tanah hak milik yang sudah diwakafkan, dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun didaftar, karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan, tidak dapat dibebani hak tanggungan (Penjelasan Umum UUHT).³⁴

Selain itu berdasarkan Penjelasan Umum UUHT terhadap hak pakai atas tanah Negara, yang walaupun wajib didaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindah tangankan, bukan merupakan objek hak tanggungan. hak pakai yang demikian itu contoh-contohnya adalah hak pakai atas nama Pemerintah, hak pakai atas nama Keagamaan dan Sosial, dan hak pakai atas nama Perwakilan Negara Asing.

b. Benda-benda yang berkaitan dengan tanah

Sebagaimana diketahui, KUH Perdata menganut asas perlekatan, sedangkan UUHT menganut asas pemisahan horizontal. UUHT menganut asas pemisahan horizontal oleh karena UUHT merupakan derivatif dari UUPA yang berdasarkan hukum adat. Sebagaimana diketahui hukum tanah berdasar hukum adat menganut asas pemisahan horizontal.

³⁴ ³⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia – Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Jakarta: BPHN Dep. Kehakiman.1980, hal 8

Asas perlekatan yang dianut oleh KUH Perdata itu, tercermin dari ketentuan Pasal 1165 KUH Perdata yang menentukan bahwa setiap Hipotik meliputi juga segala apa yang menjadi satu dengan benda itu karena pertumbuhan atau pembangunan. Dengan kata lain, tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu, segala benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari demi hukum terbebani pula dengan hipotik yang telah dibebankan sebelumnya di atas hak atas tanah yang menjadi objek hipotik. Pasal 1165 KUH Perdata juga menegaskan bahwa hipotik tersebut meliputi pula segala perbaikan dikemudian hari dari benda yang dibebani hipotik tersebut.

Sebagaimana diketahui hukum tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Oleh karena itu, maka segala benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang telah dibebani dengan hak tanggungan itu tidak dengan sendirinya (tidak demi hukum) terbebani pula dengan hak tanggungan yang dibebankan atas tanah tersebut. Sehubungan dengan itu, seperti yang dijelaskan didalam Angka 6 Penjelasan Umum UUHT, maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman dari hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut, menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena

itu, setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.³⁵

Namun UUHT mengambil sikap bahwa penerapan asas-asas hukum adat tidaklah Mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka pemisahan horizontal tersebut, dalam UUHT dinyatakan bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya untuk dijadikan jaminan itu, dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan didalam akta pemberian hak tanggungannya.³⁶

Asas tersebut tertuang didalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, yang menentukan:

Hak tanggungan dapat juga pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

³⁵ Mariam Darus Badruzaman. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung Citra Aditya Bakti.2001, hal 117

³⁶ Angka 6 Penjelasan Umum UUHT.

Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (4) UUHT tersebut, hak tanggungan tidak hanya dibebankan pada hak atas tanahnya saja, tetapi dapat pula berikutan bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, atau yang didalam UUHT ini disebut “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”. Bahkan bukan hanya bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada saja tetapi juga baru akan ada dikemudian hari.³⁷

Pembebanan hak tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu hanya terjadi bila dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan. Bila hal itu tidak dinyatakan dengan tegas (secara eksplisit), maka Hak Tanggungan hanya terjadi atas tanahnya saja. Hal ini adalah sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum tanah nasional.³⁸

Dilihat dari Pasal 4 ayat (5) UUHT dapat diketahui bahwa benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu tidak terbatas hanya pada benda-benda yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan saja, melainkan dapat juga meliputi benda-benda yang dimiliki oleh pihak lain.³⁹ Namun pembebanan hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa oleh pemilik pada Akta Pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

³⁷ Mariam Darus Badruzaman. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung Citra Aditya Bakti.2001, hal 118

³⁸ *Ibid*

³⁹ Angka 6 Penjelasan Umum UUHT.

Pasal 4 ayat (5) mengatur bahwa dalam hal pemberian hak tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah dilakukan kuasa pemilikinya, pemberian kuasanya harus dilakukan dengan akta otentik. Di dalam UUHT sengaja bukan dipakai istilah “bangunan yang berada di atas tanah tersebut“, tetapi dengan istilah “bangunan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut“. Hal ini dimaksudkan agar yang dapat dibebani hak tanggungan adalah juga bangunan-bangunan yang berada di bawah permukaan tanah yang pada saat ini telah banyak dilakukan pembangunannya di Indonesia seperti halnya di luar negeri,. Sebagai contoh dalam penjelasan Pasal 4 ayat (4) UUHT adalah *basement* yaitu lantai di bawah tanah dari gedung-gedung bertingkat.⁴⁰

Dalam angka 6 penjelasan umum UUHT dikemukakan bahwa apabila bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah, yang secara fisik tidak ada bangunannya dengan bangunan yang ada di atas permukaan bumi di atasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan hak tanggungan menurut Undang-undang ini. Menurut hemat penulis, sekalipun bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah memang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas permukaan bumi di atasnya, tetapi bangunan di bawah tanah tersebut merupakan benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan itu.

⁴⁰ Sutan Remi Sjahdeini, *op cit*, hal.50

Sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum tanah kita, asas yang berlaku bagi hak tanggungan ialah, hak tanggungan tidak dapat dibebankan atas bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah secara terpisah tanpa membebankan hak tanggungan itu atas tanah yang bersangkutan. Benda-benda itu hanya dapat dibebani hak tanggungan bila atas tanahnya juga dibebani hak tanggungan. Sebaliknya, hak tanggungan dapat dibebankan atas tanah tanpa membebankan pula hak tanggungan atas benda yang berkaitan dengan tanah itu. Dengan demikian bangunan yang berada di atas permukaan tanah memang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan sepanjang tanah dimana bangunan itu dibangun di atasnya tidak dibebani hak tanggungan. Hal ini berlaku juga bagi bangunan yang berada di bawah permukaan tanah. Bangunan, baik yang berada di atas tanah maupun yang berada di bawah tanah (baik yang merupakan bagian dari bangunan di atas tanah itu yang disebut *basement*, maupun bangunan yang berdiri sendiri yang dibangun di bawah tanah yang tidak ada hubungannya dengan atau merupakan bagian dari bangunan yang berada di atas permukaan tanah tersebut) hanya dapat dibebani hak tanggungan mengikut hak tanggungan yang dibebankan atas tanah yang bersangkutan. Namun pembebanan

hak tanggungan atas bangunan itu harus dilakukan secara eksplisit didalam akta pemberian hak tanggungan.⁴¹

Di masa depan pembangunan bangunan-bangunan di bawah tanah (bangunan perkantoran, pertokoan dan rumah tinggal) akan bermunculan di Indonesia, yaitu seperti halnya di banyak kota-kota metropolitan di dunia. Bila di Indonesia nantinya dibangun kereta api di bawah tanah, maka akan bermunculan bangunan-bangunan di bawah tanah di sekitar stasiun atau terminal kereta api di bawah tanah itu. Sebagai contoh lain dapat disebutkan ialah bangunan yang dibangun di bawah halaman yang dipakai sebagai tempat parkir (*parking lot*) dari suatu kompleks pertokoan (*shopping mall*) atau gedung bertingkat milik suatu perseroan terbatas yang tanah dari kompleks atau gedung bertingkat itu berstatus, misalnya, hak guna bangunan. Di Jakarta pada saat ini dapat dijumpai banyak bangunan-bangunan bertingkat atau kompleks pertokoan yang memiliki halaman parkir yang luas (misalnya gedung bank BNI di Jl. Jend. Sudirman dan Pondok Indah Mal di Jakarta Selatan), yang tidak mustahil di kemudian hari akan dimanfaatkan tanah di bawah permukaannya untuk membangun bangunan-bangunan di bawah permukaan tanah tersebut. Bila keadaan seperti itu sudah terjadi di Indonesia, maka timbul kebutuhan agar bangunan-bangunan di

⁴¹ Mariam Darus Badruzaman. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung Citra Aditya Bakti.2001, hal 119

bawah tanah seperti itu dapat dibebani hak tanggungan beserta tanahnya.⁴²

B. Tinjauan Umum tentang Kreditur dan Debitur

1. Pengertian Kreditur dan Debitur

Dalam hukum perikatan ada pihak yang saling mempunyai hak dan kewajiban atau orang-orang yang mengadakan perikatan.

Pihak-pihak tersebut adalah:

- a. Pihak yang aktif atau pihak yang berpiutang yang disebut dengan Kreditor.

Subjek perikatan yang berujud Kreditor dapat tertentu orangnya dan dapat juga tidak tertentu orangnya. Tapi biasanya tertentu orangnya.

Kreditor yang tertentu orangnya, piutang disebut secara tegas mengenai nama dan keadaan orangnya maka piutangnya disebut Piutang atas nama dan cara pemindah tanganannya dengan *CESSIE*.

Cessie ini dapat dibuat dengan akta autentik atau dengan akta di bawah tangan. Tetapi hal ini tidak selalu dilakukan oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian karena kadang-kadang orang menghendaki suatu cara pemindah tanganannya yang lebih mudah.

Untuk hal ini biasanya dibuat surat pengakuan utang baik piutang

⁴² Mariam Darus Badruzaman. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung Citra Aditya Bakti.2001, hal 117

atas nama (aan order) maupun piutang atas bawa (aan toonder). Sehingga untuk piutang atas tunjuk penyerahannya dapat dilakukan dengan ENDOSSEMEN yaitu dengan menulis dibalik surat yang menyatakan kepada siapa benda diserahkan dan untuk piutang atas bawa penyerahannya hanya dilakukan dari tangan ke tangan saja.

Dengan adanya penyerahan-penyerahan yang sederhana tersebut di atas nyata sekali bahwa kreditor sewaktu-waktu dapat berganti kecuali kreditor yang piutang atas nama dan kreditor pengganti ini mempunyai hak kualitatif dari kreditor yang diganti.

- b. Pihak yang pasif atau pihak yang berutang yang disebut dengan Debitor.

Subjek perikatan yang berujud debitor tidak seperti subjek perikatan yang berujud kreditor. Debitor orangnya harus tertentu karena debitor kalau mau memindahkan utangnya pada orang lain harus diketahui dan disetujui oleh kreditor agar kreditor dapat mengambil tindakan-tindakan yang perlu apabila debitor tidak memenuhi kewajibannya

2. Kreditor dan Debitur dalam Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 sub 2, 3, 4 dan 6 UUHT memberikan perumusan tentang pihak-pihak yang terlibat langsung dalam pembebanan hak tanggungan. Batasan mengenai siapa itu yang disebut kreditor dalam UUHT, karena “kreditor” adalah istilah umum untuk orang yang berhak

atas suatu prestasi tertentu dalam suatu perikatan pada umumnya, tidak hanya dalam kaitannya dengan hak tanggungan. Katanya “Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu”.

Pembuat Undang-undang disini hendak memberikan perumusan umum tentang istilah “kreditor”, tetapi hanya kreditor yang ada hubungannya dengan masalah hak tanggungan, atau lebih konkret lagi, kreditor yang tagihannya dijamin dengan hak tanggungan. Pihak berpiutang menurut arti bahasa sehari-hari adalah orang yang mengutangkan sesuatu, yang berhak atas suatu tagihan. Pada dasarnya dalam huku perikatan, yang dinamakan kreditor adalah orang yang berhak atas suatu prestasi tertentu⁴³, tidak peduli atas dasar apa prestasi itu terutang. Prestasi itu dapat terutang atas dasar perjanjian maupun karena undang-undang menentukan lahirnya perikatan tertentu, sebagai akibat dari suatu peristiwa hukum, seperti lahirnya utang karena adanya tindakan melawan hukum.

Kalau kita berbicara tentang kreditor dan debitor, maka kita melihatnya dalam hubungan perikatan, dalam suatu perikatan. Kita tahu, bahwa berdasarkan isinya perikatan dapat dibagi ke dalam tiga kelompok, yaitu perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata). Dengan demikian tagihan kreditor dalam suatu perikatan dapat berupa kewajiban

⁴³ J. Satrio, 1999, *Perikatan pada Umumnya*, Alumni, Bandung, hal. 20.

debitor untuk memberikan sesuatu, tetapi juga dapat berupa kewajiban debitor untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.

Dalam UUHT, perumusan “kreditor” memberikan kesan, bahwa istilah tersebut hendak diberikan arti terbatas, karena di sana disebutkan hanya yang berhak atas tagihan yang timbul atas utang-piutang. Kata “utang-piutang” dalam bahasa sehari-hari maupun sebagai istilah hukum menunjuk kepada perjanjian pinjam uang. Jadi, sesuai arti kata “utang-piutang”, ruang lingkup hak tanggungan sebagai jaminan hanya terbatas untuk utang yang timbul dari utang-piutang atau dalam bahasa Belanda disebut: *leenschuld* (utang dari utang piutang), beda dengan umpamanya *koopschuld* (utang karena pembelian). Dalam jual beli juga ada terutang harga pembelian oleh pembeli atau di balik, penjual mempunyai tagihan uang atas harga penjualan. Karena yang dimaksud dengan kreditor dalam UUHT hanya kreditor atas dasar utang piutang.⁴⁴

Pasal 3 sub 1 dalam UUHT, maka di sana dibedakan antara utang berdasarkan utang-piutang dan utang berdasarkan perjanjian lain, yang maksudnya tentunya utang yang berasal dari perjanjian lain daripada perjanjian utang piutang. Ketentuan ini memberikan kesan lain lagi, yaitu bahwa hak tanggungan dapat juga dipakai untuk menjamin utang atas dasar peristiwa perdata (*rechtstitel*) yang bukan berupa utang-piutang. Perhatikan kata-kata “...atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan”. Apakah yang sebenarnya

⁴⁴ *Ibid*

yang dimaksud dengan “utang-piutang” adalah “perikatan”? Penjelasan atas Pasal 3 sub 1 UUHT mengatakan, bahwa “perjanjian yang dapat menimbulkan utang-piutang dapat berupa perjanjian pinjam-meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang belum dewasa atau yang di bawah pengampuan yang diikuti dengan pemberian hak tanggungan oleh pihak pengelola”. Jadi sekarang jelas, dalam UUHT yang dimaksud dengan utang piutang adalah (hubungan) perikatan, sedang untuk perjanjian utang-piutang seperti yang biasa kita kenal, dipakai istilah “pinjam-meminjam”⁴⁵.

Dalam KUH Perdata terjemahan Subekti-Tjitrosudibjo digunakan istilah pinjam-pakai untuk bruikleening (vide Bab XII KUH Perdata) dan pinjam mengganti untuk verbruikleening (vide Bab KUH Perdata),⁴⁶ sedang utang piutang dalam arti sehari-hari, dengan uang sebagai objeknya tentunya merupakan suatu variant daripada perjanjian pinjam-mengganti. Istilah pinjam-meminjam untuk verbruikleening memang kita jumpai dalam beberapa literature, dan perjanjian kredit dianggap termasuk di dalamnya.⁴⁷ Tetapi memakai istilah utang-piutang dalam arti “perikatan” tidaklah lazim. Menurut pengertian sehari-hari yang kita kenal, hutang-piutang adalah perjanjian pinjam uang; jadi terbatas; objek

⁴⁵ Juga J. Sudarjanto Wirjodarsono, dalam makalahnya pokok-pokok kebijakan dalam Undang-undang hak tanggungan, yang dikemukakan dalam diskusi panel “Permasalahan UUHT Serta Pemecahannya”, di Surabaya, 15 Juni 1996, memakai istilah “pinjam-meminjam” untuk perjanjian utang-piutang. Tetapi kalau kita baca Pasal 10 ayat (1) UUHT di sana digunakan istilah “Perjanjian utang-piutang”, yang jelas tidak mengarah kepada “perikatan” tetapi kepada perjanjian pinjam uang”.

⁴⁶ Mariam Darus Badruzalam, Bab-bab..., *op. cit.*, hal. 26.

⁴⁷ Subekti, 1982, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, hal. 13.

yang terutang harus berupa uang dan timbul atas dasar perjanjian pinjam uang. Memberikan arti lain kepada suatu istilah tertentu, yang dalam kehidupan sehari-hari sudah mempunyai arti tertentu, sangat tidak dianjurkan. Bahwa pembuat Undang-undang mestinya tidak membatasi ruang lingkup UUHT secara sempit seperti yang kita duga semula, sebenarnya sudah tampak dari Pasal 19 PP 10/1961, yang berbicara tentang "...peminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan...", yang tidak membatasi pada utang uang atas dasar utang-piutang saja. Kata meminjam uang mempunyai arti yang netral, tidak membatasi utang atas dasar kuasa tertentu. Karenanya kita harus menafsirkan, bahwa hak tanggungan dapat digunakan untuk menjamin kewajiban utang yang timbul atas dasar perikatan apapun, asal kewajiban itu dapat dijabarkan dalam sejumlah uang tertentu. Pada hipotik, debitor yang memberikan jaminan hipotik disebut debitor-pemberi hipotik; pada hak tanggungan, debitor yang memberikan jaminan hak tanggungan tentunya disebut debitor pemberi hak tanggungan, sedang kreditornya yang tagihannya dijamin dengan hak tanggungan setelah akta pemberian hak tanggungan ditandatangani disebut kreditor penerima hak tanggungan, dan setelah hak tanggungan selesai didaftar disebut kreditor pemegang hak tanggungan.⁴⁸ Begitu juga dengan istilah "debitor" di sini (dalam Pasal 1 UUHT) kalau kita berpegang kepada perumusan Pasal 1 tersebut di atas dan penggunaannya dalam kehidupan sehari-hari, seharusnya

⁴⁸ Disimpulkan dari contoh lampiran II Peraturan Menteri Agraria/KBPN No. 3 Tahun 1996, tertanggal 18 April 1996.

diberikan arti yang sempit, karena ia hanya tertuju kepada debitor yang mempunyai utang atas dasar utang-piutang. Tetapi karena seperti sudah dikemukakan di atas, ternyata pembuat Undang-undang memakai istilah “utang-piutang” dengan arti tersendiri, yaitu dalam arti “perikatan”, maka semua komentar di atas mengenai perumusan “kreditor” berlaku juga untuk “debitor”. Sebagaimana dikatakan di atas, berdasarkan lampiran II P.M.N.A/KBPN No. 3 Tahun 1996, debitor yang memberikan tanahnya sebagai jaminan hak tanggungan, disebut debitor pemberi hak tanggungan.

C. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Setiap perikatan yang lahir dari perjanjian memuat seperangkat hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan atau ditepati oleh para pihak dinamakan sebagai prestasi. Menepati (*nakoming*) berarti memenuhi isi perjanjian, atau dalam arti yang lebih luas “melunasi” (*betaling*) pelaksanaan perjanjian, yaitu memenuhi dengan sempurna segala isi, tujuan dari ketentuan sesuai dengan kehendak yang telah disetujui oleh para pihak⁴⁹. Rumusan dalam Pasal 1234 BW menyatakan bahwa “Tiap-tiap adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak untuk berbuat sesuatu”, maka dapat dilihat bahwa BW sangat menekankan pada kewajiban pemenuhan perikatan, yang dikelompokkan

⁴⁹ M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal 56.

menjadi 3 (tiga) macam, yaitu dalam bentuk kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau untuk tidak melakukan sesuatu.

Pentingnya penentuan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang berkewajiban. Kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu dan atau untuk tidak melakukan sesuatu tersebut disebut dengan prestasi. Prestasi untuk melaksanakan kewajiban tersebut di atas memiliki 2 (dua) unsur penting.

- a. berhubungan dengan persoalan tanggung jawab hukum atas pelaksanaan prestasi tersebut oleh pihak yang berkewajiban.
- b. berkaitan dengan tanggung jawab pemenuhan kewajiban dari harta kekayaan pihak yang berkewajiban tersebut, tanpa memperhatikan siapa yang berkewajiban untuk memenuhi kewajiban tersebut. Sebaliknya kalau debitor tidak memenuhi prestasi, maka dikenal sebagai wanprestasi.

Pengertian wanprestasi atau *breach of contract*, menurut Subekti “apabila si berutang (debitor) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”, artinya debitor alpa atau lalai atau ingkar janji atau melanggar janji, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya”.⁵⁰.

Sedangkan menurut Yahya Harahap, yang dimaksud dengan wanprestasi adalah: “Pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada

⁵⁰ Subekti, 1984, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal.1.

waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Seorang disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila ia dalam melakukan pelaksanaan perjanjian telah lalai sehingga “terlambat” dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya/selayaknya”.⁵¹

Timbulnya wanprestasi berasal dari kesalahan (schuld) debitor, yakni tidak melaksanakan kewajiban kontraktual yang seharusnya ditunaikan. Kesalahan tersebut adalah kesalahan dalam arti luas, yakni berupa kesengajaan (opzet) atau kealpaan (onachtzaamheid). Dalam arti sempit kesalahan hanya bermakna kesengajaan. Kesalahan dalam wanprestasi adalah kesalahan yang menimbulkan kerugian bagi kreditor. Perbuatan berupa wanprestasi tersebut menimbulkan kerugian terhadap kreditor, dan perbuatan itu harus dapat dipersalahkan kepada debitor. Kerugian tersebut harus dapat dipersalahkan kepada debitor. Jika unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang menimbulkan kerugian pada diri kreditor dan dapat dipertanggungjawabkan pada debitor. Kerugian yang diderita kreditor tersebut dapat berupa biaya-biaya (ongkos-ongkos) yang telah dikeluarkan kreditor, kerugian yang menimpa harta benda milik kreditor, atau hilangnya keuntungan yang diharapkan.⁵²

Wanprestasi dianggap sebagai suatu kegagalan untuk melaksanakan janji yang telah disepakati disebabkan debitor tidak

⁵¹ M. Yahya Harahap, *Permasalahan Eksekusi*, Varia Peradilan No. 85, Tahun VIII, Oktober 1992, hal. 60.

⁵² *Ibid*, hal 281

melaksanakan kewajiban tanpa alasan yang dapat diterima oleh hukum. Adapun bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh debitor dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu: tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya; melaksanakan apa yang dijanjikan; melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁵³ Atau dapat dikatakan sama sekali tidak memenuhi prestasi; tidak tunai memenuhi prestasi; keliru memenuhi prestasi. Sejak kapan seorang debitor dikatakan wanprestasi. Persoalan ini sangat penting karena wanprestasi mempunyai akibat-akibat hukum tertentu bagi debitor yang bersangkutan.

Dalam praktek, untuk menentukan sejak kapan seorang debitor wanprestasi kadang-kadang tidak selalu mudah, karena kapan debitor harus memenuhi prestasi tidak selalu ditentukan dalam perjanjian. Dalam perjanjian yang prestasinya untuk memberi sesuatu atau untuk berbuat sesuatu - yang tidak menetapkan kapan debitor harus memenuhi prestasi itu, sehingga untuk pemenuhan prestasi tersebut debitor harus lebih dahulu diberi teguran (*sommatie/ingebrekestelling*) agar ia memenuhi kewajibannya.

Kelalaian atau kegagalan merupakan suatu situasi yang terjadi karena salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya atau membiarkan suatu keadaan berlangsung sedemikian rupa (*non performance*), sehingga pihak lainnya dirugikan secara tidak adil karena tidak dapat menikmati

⁵³ Subekti, *op. cit.*, hal. 45.

haknya berdasarkan kontrak yang telah disepakati bersama. Karena itu, biasanya cidera janji terjadi jika pihak yang berkewajiban tidak melaksanakan kewajibannya atau secara pasif dengan membiarkan keadaan (yang seharusnya dicegah) sebagaimana yang dirumuskan dalam ketentuan-ketentuan tertentu⁵⁴. Biasanya tercermin dalam klausula-klausula yang terdapat dalam perjanjian antara kreditor dengan debitor.

Adapun dimaksud dengan “berada dalam keadaan lalai” adalah peringatan atau pernyataan dari kreditor tentang saat selambat-lambatnya debitor wajib memenuhi prestasi. Apabila saat itu dilampauinya, maka debitor ingkar janji (wanprestasi).⁵⁵ Dalam hal debitor dinyatakan dalam kondisi lalai (*ingebreken*) diatur dalam Pasal 1238 BW, yang isinya: “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan bahwa yang berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Jadi pernyataan lalai adalah upaya hukum dengan mana kreditor memberitahukan, menegur, memperingatkan debitor saat selambat-lambatnya ia wajib memenuhi prestasi dan apabila saat itu dilampauai, maka debitor dinyatakan ingkar janji (wanprestasi).⁵⁶

⁵⁴ Budiono Kusumohamidjojo, 2001, *Paduan untuk Merancang Kontrak*, Grasindo, Jakarta, hal. 70-71.

⁵⁵ Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 19.

⁵⁶ H.Mashudi, Muhammad Chidir Ali, 1995, *Bab-bab Hukum Perikatan (Pengertian-Pengertian Elementer)*, Mandar Maju, Bandung, hal. 66

Akibat tidak dipenuhinya perikatan, debitor dapat meminta ganti rugi dan bunga yang dideritanya. Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitor, maka Undang-undang menentukan kreditor harus terlebih dahulu dinyatakan dalam keadaan lalai. Lembaga “pernyataan lalai” ini adalah merupakan upaya hukum untuk sampai pada suatu fase, dimana debitor dinyatakan ingkr janji (wanprestasi),⁵⁷ maka penetapan lalai tidak diperlukan apabila dalam perjanjian ditentukan *verval termijn*; debitor mengakui bahwa ia dalam keadaan lalai, sehubungan ketentuan penetapan lalai merupakan peraturan yang bersifat mengatur dan dibuat untuk kepentingan debitor.

Penetapan lalai harus dituangkan dalam bentuk perintah atau akta yang sejenis dengan ini, demikianlah ketentuan Pasal 1238 BW. Adapun yang dimaksud dengan perintah oleh Undang-undang adalah suatu *exploit* dari juru sita, yaitu suatu pesan lisan; suatu salinan daripada tulisan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh juru sita dan diserahkan kepada yang bersangkutan. Dalam praktek tulisan semacam itu seringkali disebut *exploit*. Pada pokoknya pemberitahuan juru sita. Pemberitahuan tersebut harus ternyata kehendak yang sungguh-sungguh daripada kreditor⁵⁸. Adanya somasi tersebut, maka menurut hukum bahwa debitor telah dinyatakan wanprestasi.

2. Akibat Hukum Wanprestasi

⁵⁷ Johannes Ibrahim, 2004, *Cross Default & Cross Collateral sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Refika Aditama, Bandung, hal. 52

⁵⁸ R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta Bandung, hal.19-21,

Apabila terjadinya wanprestasi, kreditor dapat menuntut ganti rugi dan pembatalan. Ketentuan ganti rugi yang mengatur tentang perikatan-perikatan untuk memberikan sesuatu, tercantum dalam Pasal 1236 BW, yang menetapkan:

“Si berutang adalah berwajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”.

Sedangkan dalam Pasal 1239 BW mengatur tentang perikatan-perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, yang menetapkan :

“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau tidak untuk berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”.

Berdasarkan Pasal 1236 dan 1239 BW, bila debitor wanprestasi, wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga. Pengertian rugi (*schade*) menurut Undang-undang dimaksud adalah sebagai kerugian nyata (*feitelijknadee*) yang dapat diduga atau diperkirakan pada saat perikatan itu diadakan, yang timbul sebagai akibat ingkar janji.⁵⁹ Dilihat dari beberapa ketentuan tersebut di atas memberikan perlindungan hukum bagi para pihak seperti halnya kalau debitor dianggap wanprestasi maka harus ada somasi sebagai bentuk peringatan bahwa debitor dalam keadaan wanprestasi, maka harus ada somatie sebagai bentuk peringatan debitor dalam keadaan wanprestasi, maksudnya agar debitor segera

⁵⁹ Mariam Darus Badruzaman, *op cit*, hal. 21.

memenuhi prestasinya, sebaliknya apabila dengan adanya somatie, debitor tidak memenuhi prestasinya, maka debitor diwajibkan selain memenuhi prestasi sebagaimana dalam perihal biaya, rugi dan keuangan, hal tersebut dimaksudkan agar kreditor tidak dirugikan oleh ulah debitor.

D. Tinjauan Umum tentang Lelang

1. Pengertian Lelang Pada Umumnya

Pengertian lelang (penjualan di muka umum) dapat ditemukan dalam Pasal 1 Vendu Reglement S.1908 No.189, bahwa lelang adalah penjualan barang-barang yang dilakukan di depan umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahukan mengenai lelang atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta, dan diberikan kesempatan untuk menawar harga dalam sampul tertutup.⁶⁰

Pengertian lelang secara umum adalah penjualan dimuka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan penawaran harga secara terbuka atau lisan, tertutup atau secara tertulis, yang didahului dengan pengumuman lelang serta dilakukan pada saat dan tempat yang telah ditentukan.⁶¹

⁶⁰ Salbiah, 2004, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, Jakarta, hal 2-3.

⁶¹ Lelang Barang-Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah, Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, Kantor Wilayah IV Kantor Lelang Negara, Bandung, 1995, hal 1.

Berdasarkan uraian di atas, setidaknya ada 6 unsur yang melekat pada pengertian lelang tersebut yaitu:⁶²

- a. Penjualan barang.

Lelang adalah dalam bentuk penjualan barang.

- b. Dilakukan di muka umum.

Pada Pasal 1 angka 1 ketentuan umum Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006 bahwa penjualan barang terbuka untuk umum.

- c. Dilakukan dengan cara penawaran harga yang secara terbuka atau lisan dengan harga yang semakin meningkat atau menurun. Dari harga penawaran yang semakin naik agar diperoleh suatu harga yang relevan dan sesuai dengan ukuran harga secara umum.

- d. Didahului dengan pengumuman lelang.

Pada Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006 Pelaksanaan lelang harus dimulai dengan adanya suatu pengumuman lelang baik melalui media cetak ataupun media elektronika sehingga masyarakat mengetahui akan adanya suatu pelaksanaan lelang.

- e. Penjualan lelang tidak boleh dilakukan, kecuali dengan atau didepan Pejabat Kantor Lelang Negara.

⁶² Mariam Darus Badruzaman.*op.cit* , hal 106-107

Pada Pasal 1a Vendu Reglement Stb. 1908 No. 189 bahwa penjualan lelang tidak boleh dilakukan selain dihadapan juru lelang. Pejabat lelang menurut Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006 adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- f. Dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.

Pada Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa pelaksanaan lelang harus dilakukan dalam wilayah kerja KPKNL dimana barang tersebut berada serta tempat pelaksanaan lelang tersebut ditetapkan oleh Kepala KPKNL dan dilakukan pada waktu yang telah ditentukan dalam pengumuman lelang sebelumnya.

2. Dasar Hukum Penjualan Lelang

Dasar pelaksanaan lelang yang bersifat khusus (*lex specialis*) tersebut tertuang dalam Undang-Undang lelang Tahun 1908, yang dikenal dengan sebutan Vendu Reglament, yang dimuat dalam S.1908

Nomor 189, dan peraturan pelaksanaannya yang terdapat dalam Vendu Instruksi S.1908 Nomor 190, peraturan peninggalan Belanda tersebut sampai saat ini masih berlaku secara nasional tentunya dengan beberapa penyesuaian terhadap peraturan tersebut serta pengaturan bea lelang yang dimuat dalam LN tahun 1949 Nomor 390 dan berbagai peraturan pelaksanaan lelang lainnya yang dimuat dalam Peraturan Menteri Keuangan serta Surat Edaran Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Disamping dasar hukum yang merupakan hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) tersebut ternyata mempunyai tugas atau peran tersendiri dalam sistem hukum nasional, terbukti dengan adanya atau digunakannya cara pelelangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.⁶³

3. Azas-Azas Penjualan Lelang

Dalam pengertian lelang menurut Salbiah terdapat beberapa azas dalam penjualan secara lelang tersebut antara lain:

- a. Terbuka atau transparan, didalam pelaksanaan lelang didahului dengan pengumuman dan lelang dilaksanakan di depan umum.
- b. Kompetitif, dalam hal penawaran lelang bersifat kompetitif, dimana para peserta lelang menawar dengan harga yang bersaing tanpa diberi prioritas pada para pihak manapun dalam pelaksanaan pembelian objek lelang tersebut.

⁶³ *Ibid*, hal 7-8

- c. Harga optimal/wajar, karena pembeli ditunjuk berdasarkan apabila peserta lelang melakukan penawaran harganya tertinggi yang telah mencapai harga atau melebihi harga limit sehingga ditemukan suatu harga barang yang optimal atau wajar sesuai dengan harga secara umum.⁶⁴

4. Subjek Penjualan Lelang

Dalam pelaksanaan penjualan secara lelang terdapat beberapa subjek yang secara langsung terkait dengan pelaksanaan penjualan secara lelang tersebut, yaitu: ⁶⁵

- a. Pemohon/ penjual lelang

Pemohon lelang/penjual lelang adalah orang atau badan hukum yang mengajukan permohonan ke kantor lelang agar barang yang dimiliki/dikuasai dapat dilelang. Penjual dapat berstatus pemilik barang, kuasa pemilik barang, atau orang/badan hukum yang oleh undang-undang atau yang berlaku diberikan wewenang untuk menjual barang melalui pelelangan.

- b. Peserta lelang

Peserta lelang adalah perorangan atau badan usaha dapat menjadi peserta/pembeli lelang kecuali yang nyata-nyata dilarang oleh peraturan yang berlaku, seperti: Hakim, Jaksa, Panitera,

⁶⁴ *Ibid*, hal 3-4

⁶⁵ Mariam Darus Badruzaman.*op.cit* , hal 108

Pengacara, Pejabat Lelang, Juru Sita, Notaris, yang terkait dalam pelaksanaan lelang (Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006).

c. Pembeli Lelang

Pembeli lelang adalah orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang Pejabat Lelang. Pembeli lelang wajib membayar harga lelang, bea lelang, dan uang miskin serta pungutan lainnya, apabila pembeli tidak memenuhi kewajibannya tersebut tidak mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan, hal tersebut tercantum dalam Pasal 50 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

BAB III

HAK TANGGUNGAN SEBAGAI SARANA PERLINDUNGAN HUKUM

BAGI KREDITOR DALAM HAL DEBITOR WANPRESTASI

A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.⁶⁶

Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan

⁶⁶ Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal 39

kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Menurut Subekti dalam buku Sudikno Mertokusumo berpendapat, bahwa tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.⁶⁷

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

Kesimpulan dari hal tersebut di atas, bahwa perlindungan hukum dalam arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum

⁶⁷ *Ibid*, hal 57-61

dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketenteraman bagi segala kepentingan manusia yang ada didalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat. Sedangkan perlindungan hukum dalam arti luas adalah tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama - sama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai.

Indonesia adalah negara yang berdasarkan Pancasila, maka system perlindungan hukum yang dianut harus berpijak pada dasar Negara Pancasila, yaitu tidak hanya melihat hak dan kewajiban didalam masyarakat.

2. Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum

Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berlandas pada Pancasila sebagai dasar ideologi dan dasar falsafah Negara. Prinsip-prinsip yang mendasari perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila adalah:

- a. Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia.

Pengakuan akan harkat dan martabat manusia pada dasarnya terkandung dalam nilai-nilai Pancasila yang telah disepakati sebagai dasar negara. Dengan kata lain, Pancasila merupakan sumber pengakuan akan harkat dan martabat manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia berarti mengakui kehendak manusia untuk hidup bersama yang bertujuan yang diarahkan pada usaha untuk mencapai kesejahteraan bersama.

3. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

- a. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum yang diberikan kepada Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan saat debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.⁶⁸

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi terdapat dalam bentuk perjanjian kredit, dimana berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang dapat dibuat dengan akta di bawah tangan maupun akta autentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut.

⁶⁸ J. Satrio. *Hukum Perikatan – Perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku I*. Bandung : Citra Aditya Bakti. 1995, hal 1

Akta di bawah tangan yang merupakan salah satu bentuk perjanjian kredit dalam prakteknya memiliki beberapa kelemahan, antara lain debitor menyangkal untuk mengakui tanda tangan yang ia bubuhkan pada saat penandatanganan perjanjian kredit yang akan melemahkan posisi bank sebagai kreditor apabila diperkarakan di pengadilan, hilangnya arsip atau file serta kekurangan data - data dalam pelaksanaan perjanjian kredit, sehingga menurut penulis yang lebih memberikan perlindungan hukum adalah akta autentik yang berbentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berisikan janji-janji guna melindungi hak kreditor. Akta ini akan lebih tegas dan jelas didalam menjamin hak kreditor apabila telah dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, diterbitkanlah Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, dimana Sertifikat ini memiliki irah-irah yang memiliki kekuatan eksekutorial sama seperti putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap. Sertifikat ini berfungsi sebagai dasar dalam pelaksanaan eksekusi apabila di kemudian hari debitor melakukan wanprestasi atau mengingkari janjinya untuk melunasi utangnya.

- b. Penafsiran Ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang Memberikan Perlindungan Hukum kepada Kreditor ketika Debitor wanprestasi.

Dalam suatu perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak kreditor dan debitor, tidak menutup risiko adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitor, sehingga diperlukan jaminan kebendaan guna menjamin pelunasan piutang debitor. Jaminan yang paling banyak digunakan umumnya adalah hak atas tanah yang ketentuannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dimana Undang-Undang ini memberikan perlindungan hukum khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan apabila di kemudian hari debitor cidera janji atau tidak memenuhi kewajibannya, dan perlindungan hukum yang diberikan menurut ketentuan Undang-Undang ini adalah:

- 1) Pasal 1 angka 1: Memberikan Kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditor (*droit de preference*). Hak-hak kreditor yang didahulukan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan bagi pihak kreditor apabila terjadi wanprestasi dari debitor, khususnya dalam pengambilan pelunasan piutangnya. Pengaturan hak-hak *privilege* kreditor ini terdapat dalam Buku II Bab XIX tentang Piutang-piutang yang diistimewakan, yakni mulai Pasal 1131 sampai Pasal 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bab tersebut

terdiri dari 3 (tiga) bagian yang mengatur tentang hal-hal berikut.⁶⁹

- a) Piutang-piutang yang diistimewakan pada umumnya;
 - b) Hak-hak istimewa mengenai benda-benda tertentu;
 - c) Hak-hak istimewa atas semua benda bergerak dan tidak bergerak pada umumnya.
- 2) Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) tentang Eksekusi Hak Tanggungan Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya. Dengan demikian, hak eksekusi objek Hak Tanggungan berada di tangan kreditor. Eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini juga merupakan perlindungan hukum bagi kreditor khususnya apabila terjadi wanprestasi debitor, yang ketentuannya diatur dalam Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) serta Pasal 20 ayat (2) dan (3), dimana berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat dijelaskan bahwa pelaksanaan eksekusi dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:
- a) Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : *Parate Executie* atau Lelang atas kekuasaan sendiri tanpa melalui Pengadilan.

⁶⁹ Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 519

- b) Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996: Eksekusi atau Lelang dengan mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri setempat, berdasarkan irah-rah yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
 - c) Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996: Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan.
- 3) Pasal 11 ayat (2) tentang Janji-Janji yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak semua janji yang memberikan perlindungan kepada kreditor, tetapi hanya sebagian besar saja. Dalam hal ini terdapat dua macam janji dalam ketentuan Pasal 11 ini, yaitu:
- a) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan (debitor);
 - b) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditor).
 - c) Pasal 7: Asas *droit de suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek itu berada).

Asas ini merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, yaitu walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi apabila debitur cidera janji.

B. Hak Tanggungan Melindungi Kreditor dari Debitur yang Wanprestasi

Konsekuensi adanya perjanjian yang dibuat oleh para pihak (kreditor dan debitur), maka hak dan kewajiban sebagai hasil kesepakatan akan mengikat pada pihak kreditor dan debitur, selama masing-masing pihak memenuhi hak dan kewajiban maka perjanjian akan berjalan dengan lancar, namun manakala debitur enggan memenuhi kewajibannya dan sampai dapat dikategorikan bahwa debitur wanprestasi/ingkar janji, tentu pihak kreditor akan dirugikan kepentingannya. Apabila sampai terjadi hal tersebut maka pihak kreditor mempunyai hak untuk menuntut agar debitur memenuhi kewajibannya dan dimungkinkan menggunakan daya paksa sebagaimana yang diatur oleh hukum.

Dalam perjanjian kredit sebagai suatu perbuatan hukum, perlindungan hukum bagi kreditor oleh undang-undang sudah dijamin dengan harta benda debitur, hal tersebut diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara. Pasal tersebut berbunyi “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk perikatannya perseorangan” artinya manakala

debitor wanprestasi, maka harta debitor itulah yang akan dijadikan jaminan dengan cara kreditor memohon kepada hakim menjual harta benda debitor untuk dijual secara lelang dan hasil penjualannya akan dijaminan untuk melunasi utang tersebut, tetapi karena Pasal 1131 KUHPerdara merupakan eksekusi pelunasan hak dalam rangka jaminan umum yang eksekusinya memakan waktu yang lama dan biaya serta proses yang berbelit-belit maka proses tersebut bagi kreditor dianggap tidak efisien. Seperti hasil penelitian yang ditemukan di PD BPR BKK Muntilan.

Dilihat dari mulai permohonan Eksekusi tanggal 2 Juli 2012 sampai pelaksanaan lelang dibutuhkan waktu lebih dari satu tahun. Pelaksanaan Lelang dilakukan pada tanggal 30 Agustus 2013.

Adapun ringkasan kasusnya adalah:⁷⁰

1. Berawal dari perjanjian utang piutang (kredit) antara PD BPR. BKK Muntilan sebagai Kreditor dengan Agus Permana sebagai Debitor
2. Perjanjian dibuat tanggal 18 September 2008.
3. Perjanjian kredit ini dilengkapi dengan Hak Tanggungan dengan jumlah utang sebesar:

a. Utang	100.000.000,00
b. Bunga 1%x48 bln	<u>48.000.000,00</u>
Jumlah	148.000.000,00
4. Ketika wanprestasi terjadi maka PD BPR. BKK Muntilan berupaya untuk melelang Hak Tanggungan.

⁷⁰ Data dari PD BPR. BKK Muntilan.

5. Permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang tanggal 2 Juli 2012 dengan Nomor 377/BPR.BKK/M/VII/2012.
6. Hakim menetapkan sita eksekusi dengan Berita Acara tanggal 21 November 2012 dengan Berita Acara Nomor 10/Pen.EB/2012/PN.Mkd. *juncto* Nomor 20/Pdt.Eks/2012/PN.Mkd.
7. Pengadilan memanggil para termohon dengan surat panggilan tanggal 7 Februari 2013, diulang tanggal 2 April 2013 dan 16 Agustus 2013.
8. Permohonan lelang tanggal 7 Januari 2013 dengan No. 05/BPR.BKK/M/I/2013
9. Hakim membuat penetapan lelang tanggal 17 Januari 2013 Nomor 20/Pdt.Eks/2012/PN.Mkd
10. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKN) Magelang melaksanakan lelang dengan Risalah Lelang No. 1235/2013 tanggal 30 Agustus 2013.

Dengan panjangnya proses yang harus dilalui, maka bagi kepentingan dan perlindungan kreditor diperlukan pendukung untuk menyertai perjanjian pokok (perjanjian kredit), yakni jaminan kebendaan dan bukan termasuk kategori perjanjian obligator, maksudnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak untuk melahirkan, mengubah atau meniadakan hak kebendaan. Dengan adanya perjanjian kebendaan tersebut maka dapat berakibat timbulnya hak kebendaan yang sifatnya mutlak. Dalam arti dapat ditegakkan terhadap siapapun dan akan menduduki posisi sebagai kreditor *preferen*, yang apabila debitor wanprestasi maka kreditor *preferen* harus didahulukan pemenuhan prestasinya dan dapat mengesampingkan hak kreditor konkuren pada saat

terjadi pelunasan utang. Adanya jaminan khusus dengan menunjukkan benda tertentu yang disepakati oleh para pihak untuk dijadikan jaminan, maka kreditor terhadap pinjamannya itu dari semula sudah dibentengi lebih rapat dan efisien. Demikian pula dengan adanya jaminan khusus tersebut manakala debitor wanprestasi, pelunasan piutangnya mendapatkan kemudahan bagi kreditor.⁷¹

Sarana perlindungan selanjutnya kepada para kreditor juga ditentukan didalam Pasal 1132 KUHPerdara menyebutkan bahwa “benda tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menguntungkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya masing-masing, kecuali apabila di antara yang berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan.” Ketentuan ini merupakan jaminan umum yang timbul dari undang-undang yang berlaku umum bagi semua kreditor, sifat umum dari hak jaminan diartikan tidak ada perbedaan atau prioritas bagi kreditor tertentu berlaku asas *paritas creditorium*, dimana pembayaran atau pelunasan utang kepada para kreditor dilakukan secara berimbang. Maksudnya dalam hal seseorang debitor mempunyai beberapa kreditor, maka kedudukan para kreditor ini adalah sama, namun jika kekayaan debitor tidak mampu untuk dipergunakan melunasi utang debitor dengan sempurna, maka para kreditor ini dibayar

⁷¹ J. Satrio. *Hukum Perikatan – Perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku I*. Bandung : Citra Aditya Bakti. 1995, hal 87

berdasarkan asas keseimbangan, yang masing-masing memperoleh piutangnya seimbang dengan piutang kreditor lain (asas *non-pondgewijs*).⁷²

Adapun dimaksud pengecualian dalam Pasal 1132 KUHPerdara adalah bahwa undang-undang mengadakan penyimpangan terhadap asas keseimbangan ini jika ada perjanjian atau jika undang-undang menentukan. Penyimpangan terjadi melalui perjanjian jaminan kebendaan, sedangkan penyimpangan karena undang-undang dinamakan *privilege* yang hanya merupakan hak untuk lebih mendahulukan pada pelunasan/pembayaran piutang, tetapi *privilege* itu bukan merupakan hak kebendaan.⁷³

Menurut Amanat Setyawan Widiatmoko, S.Pd, karyawan Bank BRI Unit Muntilan Kabupaten Magelang ketentuan semacam ini banyak digunakan oleh Bank sebagai Kreditor dalam memberikan piutangnya kepada nasabahnya.⁷⁴

Sehubungan jaminan umum yang tertera dalam Pasal 1131 KUHPerdara ada kelemahannya. Misalnya debitor cidera janji dan tidak memenuhi pembayaran kembali pinjamannya kemudian atas permintaan para kreditor kepada yang berwenang untuk menjual lelang harta benda debitor, ternyata hasil lelang tidak mencukupi untuk membayar kembali jumlah pinjamannya kepada kreditor, karena banyaknya kreditor yang memperebutkan hasil lelang, hal tersebut tentunya sangat merugikan kepada kreditor. Posisi kreditor dalam perjanjian yang bersifat umum tersebut hanya menduduki

⁷² *ibid*

⁷³ *ibid*

⁷⁴ Wawancara dengan Amanat Setyawan Widiatmoko, S.Pd, karyawan Bank BRI Unit Muntilan Kabupaten Magelang, 19 Juni 2015

sebagai kreditor *konkuren* yang tidak memiliki preferensi, sehingga apabila debitor cidera janji, para kreditor akan bersaing satu sama lain untuk memperoleh pembayaran dari hasil lelang harta benda debitor. Untuk mengatasi persaingan tersebut, maka di dalam KUHPerdapun terdapat ketentuan yang memungkinkan adanya kreditor yang mendapat hak didahulukan dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Hak didahulukan ini dapat diperoleh dengan adanya perjanjian khusus antara debitor dan kreditor, yang akan dijadikan landasan bagi sahnya hak didahulukan daripada kreditor-kreditor yang lain. Dilakukannya ketentuan yang mengatur hak didahulukan bagi kreditor, karena menyadari kelemahan jaminan umum yang ada dalam Pasal 1131 KUHPerdata tersebut, maka pembentuk undang-undang menyiapkan alternatif perangkat jaminan lainnya yang lebih mantap, yakni jaminan khusus yang objeknya juga benda milik debitor, hanya saja sudah ditunjuk secara tertentu dan diperuntukkan bagi kreditor tertentu pula. Karena objeknya benda, maka ketentuan jaminan khusus ini pengaturannya dikelompokkan menjadi satu kedalam hukum benda yang diatur Buku II KUHPerdata. Dengan disediakannya ketentuan kebendaan ini, sebenarnya secara implisit pembentuk undang-undang berpesan kepada para pelaku ekonomi, bahwa kalau memberikan kredit, janganlah hanya didasarkan pada kepercayaan belaka. Sebab secara faktual untuk mengetahui jumlah harta debitor itu tidak gampang, begitu pula teramat sulit untuk melacak fluktuasi harta debitor pada masa-masa mendatang. Didorong alasan itu, para pelaku ekonomi disarankan untuk mendayagunakan

ketentuan-ketentuan jaminan kebendaan yang disediakan, demi menangkal risiko yang muncul dikemudian hari pada saat sedini mungkin.⁷⁵

Mengingat KUHPerdara itu mengenal bermacam-macam pembagian benda, dan yang terpenting adalah pembagian jenis benda bergerak-benda tidak bergerak, maka untuk lembaga jaminan khusus inipun digantungkan pada jenis pembagian benda tersebut.

Perjanjian kredit yang melibatkan Bank merupakan perjanjian secara khusus baik oleh bank selaku kreditor maupun nasabah debitor, maksudnya perjanjian kredit merupakan perjanjian obligatoir lazimnya selalu dilengkapi dengan perjanjian jaminan kebendaan, kedudukan bank selaku kreditor akan lebih unggul dari kreditor *konkuren* yang lain, karena pelunasan pinjaman yang telah dikururkan, harus lebih didahulukan dari pembayaran lainnya. Pola semacam ini jelas dapat mengamankan dana pinjaman yang telah disalurkan oleh pihak bank, karena dapat diharapkan kembali utuh beserta bunganya, dan sejalan pula dengan prinsip kehati-hatian yang diacu dunia perbankan sebagai landasan hidupnya.⁷⁶

Seperti yang penulis teliti pada 2 (dua) Bank (Bank BRI, dan Bank BPR), pada umumnya mereka menggunakan perjanjian kredit yang dilengkapi dengan perjanjian jaminan kebendaan, dalam hal ini menggunakan perjanjian dengan jaminan Hak Tanggungan.

⁷⁵ M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum Ekonomi, LPHE-Manggala Surya, Edisi II Nopember 1995, hal.7.

⁷⁶ M. Isnaeni, *Benda Terdaftar dalam Konstelasi Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum, No.13 Vol.7 April 2000, hal. 9.

Bilamana para pihak kemudian melengkapinya dengan perjanjian jaminan hak tanggungan, berarti pada sisi ini perjanjiannya merupakan jenis perjanjian kebendaan yang melahirkan hak kebendaan (hak *zakelijk*). Dilihat dari pola ini akhirnya kreditor yang bersangkutan, hak tagih yang dimilikinya dan bersifat *persoonlijk*, segera memperoleh dukungan hak kebendaan dari perjanjian jaminan hak tanggungan yang telah dibuatnya. Hak tagih kreditor yang memperoleh dukungan hak hipotik seperti itu, mengakibatkan kreditor tersebut memiliki posisi sebagai kreditor *preferen* atau memperoleh kedudukan yang diutamakan dalam hal pelunasan piutangnya. Jelas konstruksi kedudukan hukum kreditor seperti ini, sangat diinginkan oleh para pelaku bisnis demi memperkuat transaksinya. Dilihat dari pola demikian ini nampak bahwa sarana hukum cukup pantas untuk mendampingi para pengusaha pada saat menjalankan aktifitas usaha dagangnya.⁷⁷

Hak tanggungan merupakan salah satu bentuk hak kebendaan. Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan mempunyai sifat yang terbatas yaitu diberikan sebagai jaminan pelunasan utang debitor kepada kreditor. Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*, ini dapat dilihat dalam Penjelasan Umum butir 8 UUHT yang berbunyi: “Oleh karena hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Dalam hal piutang yang bersangkutan

⁷⁷ M.Isnaini, 1996, *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*, Dharma Muda, Surabaya, hal. 38.

beralih kepada kreditor lain, hak tanggungan yang menjaminnnya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus”.

Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditor. Konsekuensi perjanjian yang bersifat *accessoir* sebagaimana yang dimaksud dalam Penjelasan Umum butir 8 UUHT mempunyai akibat-akibat hukum yakni:

1. adanya tergantung pada perjanjian pokok;
2. ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok;
3. hapusnya tergantung pada perjanjian pokok.

Untuk memperjelas keberadaan hak tanggungan sebagai hak jaminan tergantung pada perjanjian kredit selaku perjanjian pokok, maksudnya pembuatan perjanjian jaminan atas tanah selalu dikaitkan dengan adanya suatu utang tertentu. Artinya hak jaminan tersebut diberikan untuk menjamin suatu utang tertentu. Untuk itulah perjanjian jaminan tidak dapat berdiri

sendiri melainkan selalu dikaitkan dengan perjanjian pokok (biasanya berupa utang-piutang).

Sifat *accessoir* dari hak tanggungan sebagaimana disebutkan dalam Penjelasan Umum butir 8 UUHT tersebut kemudian dijabarkan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tertentu.

Maksud dari perjanjian pemberian jaminan (*zekerheidsvereenkomsten*) merupakan perjanjian untuk menimbulkan hak-hak jaminan dan khususnya hak-hak jaminan kebendaan, yang memberikan kepada kreditor suatu kedudukan yang lebih baik, dalam arti ia didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan, atas tagihannya, dari hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda tertentu. Dengan demikian adalah logis, kalau dikatakan, bahwa perjanjian penjaminan mengabdikan kepada perikatan pokoknya, untuk mana diberikan jaminan.⁷⁸

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT bahwa timbulnya hak tanggungan hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya akan diberikannya hak tanggungan itu telah diperjanjikan dalam perjanjian utang-piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian utang (kredit) yang dijamin dengan hak tanggungan itu. Sedangkan

⁷⁸ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-hak Kebendaan, op cit.*, hal. 206.

pemberian hak tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh PPAT yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UUHT). Ketentuan ini tidak ada sebelumnya di dalam hipotik. Pemberian hipotik tidak perlu didahului dengan janji di dalam perjanjian utang-piutangnya bahwa untuk menjamin pelunasan utang dari debitor itu akan diberikan jaminan berupa hipotik⁷⁹.

Sebagai konsekuensi dari perjanjian jaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, maka keberadaan perjanjian jaminan mempunyai akibat-akibat hukum sebagai berikut:

1. adanya (lahirnya) bergantung pada perjanjian pokok.
2. hapusnya juga bergantung pada perjanjian pokok.
3. jika perjanjian pokoknya batal, maka perjanjian ikutannya juga batal.
4. apabila perjanjian pokoknya beralih, maka perjanjian ikutannya juga beralih.

Perjanjian jaminan, termasuk Hak Tanggungan, akan melahirkan hak-hak istimewa yang nyaris unggul untuk dimiliki kreditor, sehingga posisinya menjadi relatif aman dalam transaksi yang dibuatnya dengan pihak debitor. Hasil seperti itu maka dapat dipahami bahwa peran perjanjian jaminan dalam bidang perekonomian dapat memberikan rambu pengaman yang memadai bagi pelaku-pelaku bisnis.⁸⁰

⁷⁹ Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Bank Indonesia*, Institut Banakir Indonesia (IBI), Cetakan Pertama, Jakarta, hal. 17.

⁸⁰ M. Isnaeni, *Hukum Jaminan Sebagai Sarana Pendukung Ekonomi*, *op cit*, hal. 83-84.

Untuk melaksanakan (mengekseskusi) Hak Tanggungan yang menjadi jaminan debitor dapat penulis uraikan sebagai berikut:

Ada 2 cara untuk mengekseskusi hak tanggungan:⁸¹

1. Prosedur Hukum Acara Perdata biasa.

Setelah debitor dinyatakan wanprestasi (ingkar janji) maka harus dilakukan Penutupan Buku terlebih dahulu. Hal ini dilakukan agar bunga dan denda tidak berjalan terus. Apabila pihak Bank ingin memanfaatkan jaminan yang diberikan debitor untuk melunasi utang maka yang harus dilakukan adalah minta ijin pengadilan untuk dapat melelang barang jaminan.

Sebelum pengadilan memberikan ijin kepada Bank sebagai kreditor yang mempunyai piutang maka pengadilan memeriksa semua persyaratan apakah lelang dimungkinkan. Apabila sudah tidak ada hal yang dapat menghalangi maka pengadilan akan memberi ijin untuk melakukan pelelangan melalui PUPN.

Proses ini membutuhkan waktu dan biaya yang tidak sedikit sehingga prosedur semacam ini banyak dihindari oleh dunia perbankan karena dapat menghambat kelancaran perputaran uang.

2. Prosedur yang diatur dalam UUHT

Eksekusi Hak Tanggungan dalam UUHT dapat diketahui melalui Pasa1 20 UUHT yang menyatakan:

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

⁸¹ J. Satrio.*op.cit*, hal 3

hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya;

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), batal demi hukum;

Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Dilihat dari rumusan Pasal 20 UUHT tersebut dapat diketahui bahwa pada prinsipnya eksekusi atau penjualan hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui dua macam cara:

1. berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan, pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui

pelelangan. umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Hak dari pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan haknya berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut adalah hak yang semata-mata diberikan oleh undang-undang. Walau demikian tidaklah berarti hak tersebut demi hukum ada, melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah.

Ketentuan yang dimuat dalam Penjelasan Pasal 6 UUHT adalah bahwa Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Kemungkinan pemberian janji untuk menjual sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasannya secara lebih mendahulukan dari kreditor-kreditor lainnya diatur lebih lanjut

dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) butir e UUHT yang berbunyi sebagai berikut:

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain “janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji”

Dalam penjelasan Pasal 11 ayat (2) butir e UUHT dijelaskan lebih lanjut bahwa untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini. Ketentuan mengenai janji ini pada prinsipnya serupa dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyatakan sebagai berikut:

Namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotek pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotek, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa jika uang pokok tidak dilunasi semestinya; atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211.

Selanjutnya, Pasal 1211 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan bahwa dalam halnya penjualan secara sukarela, penuntutan untuk pembebasan dari beban-beban hipotek, seperti tersebut di atas tidak dapat dilakukan, kecuali apabila penjualan itu telah terjadi di muka umum, menurut kebiasaan-kebiasaan setempat, dan di hadapan seorang pegawai umum, selanjutnya adalah perlu bahwa orang-orang berpiutang yang telah dibukukan diberitahukan tentang hal itu paling sedikit tiga puluh hari sebelum benda yang bersangkutan ditunjuk kepada pembeli, dengan suatu surat juru sita yang harus diberitahukan pada kota-kota kediaman yang telah dipilih oleh orang-orang berpiutang itu pada waktu dilakukan pembukuan.

2. berdasarkan ketentuan yang diatur dalam pasal 14 UUHT yang menyatakan sbb :
 - a. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
 - c. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah

- d. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- e. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Rumusan Pasal 14 ayat (2) UUHT secara jelas menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana halnya suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap. Dalam ketentuan Pasal 14 ayat (2) UUHT bahkan ditegaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan adalah *Grosse Akta Hypotheek*. Berlakunya Sertifikat Hak Tanggungan sebagai *Grosse Akta Hypotheek*, sebagaimana telah dijelaskan di atas adalah sebagai konsekuensi dari sistem *Registration of Titles* yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang berbeda dari sistem *Registration of Deeds* yang dianut dalam *Overschrijvings Ordonnantie* 1934. Dalam *registration of deeds* yang merupakan *grosse akta* adalah akta yang dikeluarkan oleh pejabat *overshrijving* yang pada saat dibuatnya juga langsung didaftarkan oleh pejabat tersebut. *Grosse akta* yang dikeluarkan oleh pejabat *overshrijving* inilah yang memiliki titel eksekutorial, yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pasal 14 ayat (1) UUHT merumuskan kembali, sebagai akibat dari *registration of titles*, tanda bukti keberadaan atau eksistensi Hak

Tanggungan, dibuktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Selanjutnya sejalan dengan ketentuan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria No. 15 Tahun 1961; maka ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan menegaskan kembali bahwa Sertifikat Hak Tanggungan ini memuat irah-irah berupa kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse akte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.⁸²

Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT menentukan bahwa irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. Lihat Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan Pasal 26.

Jika Sertifikat Hak Tanggungan adalah *grosse akta Hyphoteek*, maka tentunya akan muncul pertanyaan. bagaimana pelaksanaan eksekusinya. Ketentuan Pasal 26 UUHT menentukan sebagai berikut:

⁸² Sri sudewi.*op.cit.*hal 13

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 14 peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulainya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Penjelasan Pasal 26 UUHT menjelaskan lebih lanjut bahwa yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227*).

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa *grosse akta hypotheek* yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya *hypotheek*, dalam hal Hak Tanggungan adalah Sertifikat Hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai *eksekusi hypotheek* atas tanah yang disebutkan di atas. Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan bahwa selama masa peralihan tersebut ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan dengan penyerahan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Penjelasan tersebut di atas jika dihubungkan dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT, yang menjelaskan bahwa salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madoera (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madoera*).

Sehubungan dengan itu pada Sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu Sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse akta Hypotheek*, yang untuk eksekusi *hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua reglemen di atas.⁸³

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam undang-undang

⁸³ Abdulkadir Muhammad, *op, cit*, hal 238

ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang diatur dalam kedua reglemen tersebut, berlaku sebagai eksekusi Hak Tanggungan.

Jelas memperlihatkan pada kita bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memiliki titel eksekutorial, diperjanjikan atau tidak dalam perjanjian atau Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya merupakan suatu grosse akta hipotek yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA".

Dari penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan tanpa ijin pengadilan, namun dalam praktek ketentuan tersebut seolah-olah tidak ada gunanya karena untuk dapat melelang hak tanggungan tetap harus ada ijin dari pengadilan. Hal ini yang menjadi penghambat kelancaran eksekusi hak tanggungan yang berarti juga menghambat perputaran roda perekonomian.

Dengan adanya hal tersebut maka Bank sebagai pihak yang berpiutang lebih memilih cara lain yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT yaitu dengan didasari kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan menjual barang jaminan dengan di bawah tangan dengan harapan akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Hal seperti ini pernah dilakukan oleh BPD.

Dilihat dari penjelasan yang diberikan di atas, dapat diketahui bahwa eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara:

1. di muka umum, melalui pelelangan;
2. secara sukarela;

Dengan ketentuan bahwa menurut Pasal 19 ayat (4) UUHT, Permohonan pembersihan objek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang masih membebaninya tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, oleh pembeli benda tersebut, apabila pembeli demikian itu dilakukan dengan jual-beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan (yang masih ada dan masih membebani benda tersebut), para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.

Jika dibaca lebih lanjut ketentuan yang diatur dalam Pasal 19 UUHT, yang merumuskan:

1. Pembeli objek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual-beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Thnggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
2. Pembersihan objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani objek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
3. Apabila objek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut

mengenai pembersihan objek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Permohonan pembersihan objek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembeli demikian itu dilakukan dengan jual-beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal II ayat (2) huruf f.

Dapat dilihat ternyata ketentuan yang diatur dalam Pasal 1311 Kitab Undang-undang Hukum Perdata juga diambil alih dalam rumusan Pasal 19 UUHT. Dengan demikian berarti hanya pembeli yang membeli benda yang dijual dimuka umum (secara lelang) sebagai bagian dari eksekusi Hak Tanggungan menurut Pasal 6 UUHT yang berhak sepenuhnya atas pembersihan Hak Tanggungan lainnya yang masih ada.

Perlindungan hukum bagi kreditor yang telah menyertakan hak tanggungan;

1. Apabila debitor cidera janji, maka pemegang hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 Undang- Undang Hak Tanggungan atau title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana di maksud dalam pasal 14 ayat (2). Kreditor dapat melaksanakan eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 sampai dengan pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

C. Penyelesaian atas Hambatan dalam Pelaksanaan (Eksekusi) Hak Tanggungan sebagai Jaminan Debitor untuk Melindungi Kreditor

1. Hambatan hambatan dalam pelaksanaan pelelangan benda jaminan dan upaya mengatasinya yang biasanya dijumpai dalam proses Lelang (khususnya yang berkaitan dengan lelang eksekusi hak tanggungan) antara lain: ⁸⁴
 - a. Objek yang akan dilelang (tanah) masih dalam sengketa awal;
 - b. Peminat lelang tidak ada
Karena tidak adanya peminat untuk membeli barang lelang disebabkan:
 - 1) Benda jaminan itu tidak bagus;
 - 2) Penguasaan benda lelang pascalelang sangat sulit untuk dilakukan pengosongan;

⁸⁴ Subekti,*op, cit*,hal 19

- 3) Adanya budaya dalam masyarakat untuk membeli barang lelang itu tabu, karena tidak enak sama pemilik benda jaminan, sehingga berdampak negatif pada pemanfaatan lahan; dan
- 4) Barang jaminan berbentuk girik, bukan sertifikat.

Yang dimaksud dengan barang tidak bagus adalah suatu benda, dimana letaknya kurang strategis dan barang tersebut milik pihak ketiga;

c. Benda jaminan milik pihak ketiga

Pada prinsipnya, jaminan yang akan dijaminkan oleh debitur adalah tanah miliknya, namun tidak menutup kemungkinan bahwa benda jaminan tersebut milik pihak ketiga. Pihak ketiga ini telah memberikan kuasa untuk pemasangan jaminan. Dalam pelaksanaan lelang, pihak ketiga ini menghalangi terjadinya pelelangan benda jaminan, dengan alasan yang bersangkutan tidak pernah memberikan kuasa kepada debitur untuk menjaminkan tanah;

d. Barang jaminan belum didaftarkan

Pada prinsipnya, barang dijaminkan pada perbankan harus dilakukan pendaftaran jaminan. Namun, dalam kenyataannya banyak kredit yang diberikan nasabah tanpa adanya pendaftaran. Pendaftaran jaminan untuk hak tanggungan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, sedangkan untuk fidusia dilakukan pendaftaran pada Kantor Pendaftaran Fidusia yang terdapat di Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan HAM Provinsi;

e. Ketidaklengkapan dokumen-dokumen baik asli maupun Copynya;

- f. Nilai jual objek jaminan lebih kecil dibandingkan dengan jumlah hutang debitor;

Pada saat dilakukan analisis terhadap objek jaminan oleh lembaga perbankan, maka nilai jual objek jaminan pada saat itu dianggap cukup untuk melunasi hutang-hutang debitor, manakala ia wanprestasi. Namun, pada saat dilakukan pelelangan, nilai jual benda jaminan tidak cukup untuk dapat melunasi hutang-hutang debitor. Sehingga KP2LN harus melakukan penangguhan pelelangan terhadap benda jaminan sampai cukup harga yang sesuai dengan jumlah hutang pokok dan bunga tertunggak;

- g. Adanya gugatan dari debitor atau pihak ketiga;
- h. Belum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas adanya gugatan perdata awal;
- i. Adanya putusan sela dari pengadilan yang biasanya isinya memerintahkan agar dilakukan penangguhan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dan melarang siapapun yang mendapat hak darinya untuk melakukan tindakan hukum yang bermaksud untuk menjual, melelang, dan atau mengalihkan dan atau perbuatan-perbuatan lain yang dapat berakibat berpindahnya hak atas jaminan tanah.

Berkaitan dengan masalah-masalah tersebut, maka dapat dijelaskan bahwa terhadap objek lelang yang masih dalam sengketa tang debitor, awal, benda jaminan milik pihak ketiga, barang jaminan belum didaftarkan, ketidaklengkapan dokumen-dokumen baik asli maupun copynya, nilai jual objek lelang lebih kecil dari jumlah hutang debitor,

adanya gugatan dari debitor atau pihak ketiga, adanya putusan sela, dan juga belum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas adanya gugatan perdata awal, maka pelaksanaan lelang hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilanjutkan/dilaksanakan sebab Akta Pemberian Hak Tanggungan APHT tidak memuat janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 *juncto* Pasal 11 ayat (2) huruf e atau adanya kendala/gugatan debitor/ pihak ketiga. Pelaksanaan ini merupakan pelaksanaan title eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan objek hak tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan.⁸⁵ Namun, terhadap permasalahan pihak ketiga yang merasa keberatan dapat mengajukan gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) secara resmi melalui surat perlawanan yang didaftarkan kepada pengadilan negeri yang bersangkutan dengan melampirkan bukti- bukti kepemilikan hak atas tanah yang dilelang. Apabila gugatan ini perlawanan ini hanya akal-akalan pihak terlelang, yakni meminta pihak ketiga mengajukan perlawanan dalam hal ini lelang tetap dilaksanakan, karena hal ini sudah jelas apabila lelang akan dilaksanakan maka sertifikat bukti hak atas tanah di cek terlebih dahulu padan Kantor Pertanahan setempat.

⁸⁵ Surat Edaran Lelang Hak Tanggungan Nomor : SE-23/PN/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan

Sedangkan apabila masalah Pra Lelang terjadi karena adanya putusan sela dari pengadilan, maka untuk sementara waktu lelang eksekusi tidak dapat dilanjutkan, tetapi akan ditangguhkan pelaksanaannya sampai adanya putusan pengadilan yang berikutnya.⁸⁶

Mengenai masalah Pra Lelang karena ketidaklengkapan dokumen-dokumen baik asli maupun copy-nya, maka sedapat mungkin segera diurus dan ditangani sesegera mungkin untuk dapat dilengkapi, agar tidak menimbulkan kesulitan di kemudian hari bagi si pemohon lelang maupun bagi pemenang lelang.

1. Pada tahap lelangnya sendiri, sebenarnya praktis sudah tidak ada masalah apabila tahap Pra Lelangnya lancar dan tidak ada masalah-masalah.
2. Untuk Pasca/Purna Lelang, masalah-masalah yang sering muncul adalah:
 - a. Masalah pengosongan objek lelang (kalau objek lelang itu yaitu tanah, ditempati). Untuk mengatasi masalah pengosongan ini ada beberapa cara yang dapat dilakukan, antara lain:
 - 1) Dengan melakukan *personal approach*, Pemilik baru melakukan pendekatan ke penghuni dengan memberikan sejumlah uang yang disepakati, dimana uang tersebut dimaksudkan sebagai pesangon agar penghuni bersedia keluar

⁸⁶ Retnowulan Sutantio I, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Alumni, Bandung, hal.18

dari objek tersebut. Cara ini bukan merupakan cara resmi, tapi lebih sebagai suatu upaya perdamaian.⁸⁷

- 2) Dengan meminta fiat eksekusi pengosongan dari pengadilan Pemilik baru, berdasarkan risalah lelang yang dimilikinya (sebagai bukti sahnya perpindahan kepemilikan hak) mengajukan permohonan ke pihak pengadilan untuk mengeluarkan perintah eksekusi pengosongan atas objek lelang (tanah). Setelah fiat eksekusinya keluar, aparat terkait akan melakukan perintah pengosongan. Proses ini relatif mahal dan memakan waktu cukup lama.⁸⁸

b. Pembayaran dari debitor⁸⁹

Lelang sudah akan dilaksanakan tiba-tiba debitor membayar dan memenuhi kewajibannya. Apabila hal seperti ini terjadi, maka pihak pengadilan dalam hal ini sangat berhati-hati, karena harus dipenuhi adalah pembayaran utang sebesar yang tertera dalam isi putusan yang sedang dilaksanakan, termasuk biaya perkara, biaya eksekusi, dan biaya-biaya lain berupa biaya lelang, biaya pengumuman di koran.

Apabila tereksekusi, menghendaki pembayaran, maka tereksekusi harus membayar secara tunai dan sekaligus lunas pada saat itu juga sesuai dengan isi putusan. Lelang kemudian ditangguhkan setelah

⁸⁷ Wawancara dengan Yulia, Balai Lelang, tanggal 20 April 2015

⁸⁸ *Ibid.*

⁸⁹ I Made Soewandi, 2005, *Kewenangan Balai Lelang dalam Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta, hal.72

jurusita mendapat perintah penangguhan dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

c. Bangunan yang berdiri di atas tanah hak sewa⁹⁰

Permasalahan yang timbul apabila yang akan dilelang adalah bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Sewa Pemerintah Kotamadya (Pemkot). Agar tidak mengalami kesulitan di kemudian hari, maka sejak awal jaminan dalam bentuk bangunan yang berdiri di atas tanah persewaan, dimintakan izin menjaminkan kepada Pemerintah Kota yang diwakili oleh Dinas Pertanahan Pemkot. Setelah ada izin menjaminkan dari Pemerintah Kota, baru kreditor (bank) akan mengikat jaminan tersebut secara fidusia.

Izin ini akan mengikat Pemerintah Kota artinya apabila sampai terjadi pelelangan atas bangunan yang berdiri di atas tanah hak pengelolaannya, maka pemerintah kota senantiasa membantu kreditor (bank).

Pada dasarnya tanah-tanah yang berada di bawah pengelolaan Pemkot tidak diperkenankan untuk dijaminkan. Oleh karena itu, yang dijaminkan adalah bangunan yang berdiri di atas tanah pengelolaan. Mengingat izin penjaminan yang diterbitkan oleh Pemkot, maka bangunan dapat dikosongkan oleh pemenang lelang, sedangkan tanahnya masih di bawah pengelolaan Pemkot dan

⁹⁰ *Ibid.*, hal.75

selanjutnya pemenang lelang berstatus sebagai penyewa baru atas tanah dimana objek lelang berada.

Berkaitan dengan wujud nyata pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan milik debitor yang dilakukan oleh bank melalui Balai Lelang, maka terdapat adanya satu permasalahan yang timbul yaitu hanya sedikit jumlah peserta lelang yang akan membawa konsekuensi atau akan mengakibatkan harga lelang yang nantinya akan terbentuk (harga akhir) menjadi kurang maksimal. Oleh karena itu, agar harga lelang tanah milik debitor mencapai harga maksimal, sehingga diperlukan peserta lelang dalam jumlah yang cukup banyak.⁹¹ Peserta lelang dalam jumlah sedikit dapat diakibatkan oleh tingginya harga limit objek yang akan dilelang yang ditetapkan oleh bank dibandingkan dari nilai kredit, karena pada umumnya pembeli lelang menginginkan membeli objek lelang dengan harga yang murah.

⁹¹ Wawancara dengan Yulia, Balai Lelang, tanggal 20 April 2015

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada BAB III tesis ini, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Dalam perjanjian kredit sebagai suatu perbuatan hukum, perlindungan hukum bagi kreditor oleh undang-undang sudah dijamin dengan harta benda debitor, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 BW. Artinya manakala debitor wanprestasi, maka harta debitor itulah yang akan dijadikan jaminan dengan cara kreditor memohon kepada hakim untuk menjual harta benda debitor untuk dijual secara lelang dan hasil penjualannya akan dijamin untuk melunasi utang tersebut. Tetapi, karena Pasal 1131 BW merupakan eksekusi pelunasan hak dalam rangka jaminan umum yang eksekusinya memakan waktu yang lama dan biaya serta proses yang berbelit-belit maka proses tersebut bagi kreditor dianggap tidak efisien. Oleh sebab itu bagi kepentingan dan perlindungan kreditor diperlukan tambahan untuk menyertai perjanjian pokok (perjanjian kredit), yakni jaminan kebendaan. Untuk mengamankan kredit yang dijamin kepada debitor telah, mendapatkan perlindungan Hukum yaitu *droit de preference* (mempunyai hak, mendahului) daripada kreditor lain, *droit de suite*, mudah pelaksanaan dalam, lelang, obyek Hak Tanggungan lepas dari boedel kepailitan, tidak dapat dibagikan obyek Hak Tanggungan, dan pasti hari lahirnya Hak Tanggunga

Perjanjian kredit yang melibatkan Bank merupakan perjanjian secara khusus baik oleh bank selaku kreditor maupun nasabah debitor, maksudnya perjanjian kredit merupakan perjanjian *obligatoir* lazimnya selalu dilengkapi dengan perjanjian jaminan kebendaan (sebagai perjanjian *accessoir*), yang pada umumnya Bank menggunakan Hak Tanggungan. Dengan perjanjian jaminan berupa hak tanggungan ini, kedudukan bank selaku kreditor akan lebih unggul dari kreditor konkuren yang lain, karena pelunasan pinjaman yang telah dikucurkan, harus lebih didahulukan dari pembayaran lainnya sehingga posisinya menjadi relatif aman dalam transaksi yang dibuatnya dengan pihak debitor. Hasil seperti itu maka dapat dipahami bahwa peran perjanjian jaminan dalam bidang perekonomian dapat memberikan rambu pengaman yang memadai bagi pelaku-pelaku bisnis.

Untuk melaksanakan (mengeksekusi) hak tanggungan yang menjadi jaminan debitor dapat penulis uraikan sebagai berikut :

Ada 2 cara untuk mengeksekusi hak tanggungan :

- a. Prosedur Hukum Acara Perdata biasa.

Cara ini dilakukan dengan melalui gugatan ke Pengadilan sampai pada pelelangan.

- b. Prosedur yang diatur dalam UUHT

Eksekusi Hak Tanggungan dalam UUHT dapat diketahui melalui Pasa1 20 UUHT. Dari pasal ini dapat diketahui bahwa pada prinsipnya eksekusi atau penjualan hak atas tanah yang dibebani

dengan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui dua macam cara yaitu :

1) berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan. pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan. umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

2) berdasarkan ketentuan yang diatur dalam pasal 14 UUHT

Dari rumusan Pasal 14 ayat (2) UUHT dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT jelas memperlihatkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memiliki titel eksekutorial, diperjanjikan atau tidak dalam perjanjian atau Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

2. Hambatan-hambatan yang dapat terjadi dalam prosedur pelaksanaan lelang eksekusi dengan jaminan atas tanah, untuk objek lelang yang masih dalam sengketa, adanya gugatan dari debitor. Sedangkan hambatan masalah Pra Lelang harga limit yang tinggi atau sama dengan harga pasar, sedangkan objek lelang masih perlu biaya pengosongan, tunggakan listrik, telepon dan pajak bumi dan bangunan.

Dalam pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan Kantor Lelang Negara. Bahwa kantor Lelang Negara mengisyaratkan adanya surat penetapan pengadilan, yaitu pengadilan akan mengeluarkan fiat eksekusi (peningkatan terhadap debitor sebanyak tiga kali). Apabila debitor belum

membayar pinjamannya, maka Kantor Pengadilan Negara Semarang akan mengeluarkan surat penetapan yang ditempatkan Kantor Lelang Semarang. Agar Kantor Lelang segera melaksanakan lelang obyek Hak Tanggungan.

Pada saat eksekusi jaminan dilaksanakan ternyata terjadi perubahan nilai hak tanggungan maka atas kerugian tersebut ditanggung oleh pihak kreditur.

B. Saran

Saran yang dapat disampaikan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk menjamin terbayarnya kredit bank maka pihak bank perlu adanya Jaminan redit yang berupa tanah bersertipikat Hak Milik dan Hak Guna Bangunan. Sebaiknya tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang menentukan lahirnya Tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuat bertanggal hari yang sama dengan diterimanya secara lengkap APHT dan warkah-warkahnya oleh Kantor Pertanahan untuk pendaftarannya seperti dalam pendaftaran fidusia.
2. Diperlukan adanya sistem komputerisasi di bidang administrasi hak atas tanah Termasuk Hak Tanggungan yang didukung oleh sumber daya manusia yang Handal sudah saatnya mendapat perhatian yang lebih serius dari pemerintah, Hal Ini bertujuan untuk mewujudkan pelayanan yang cepat dan efisien serta member Kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Diharapkan adanya kerjasama yang sinergi dengan batasan masing-masing

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul R. Saliman, et.al., 2005, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan, (Teori dan Contoh Kasus)*, Kencana Renada Media Group, Jakarta
- Agus Yudha Hernoko, 1998, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Tesis. Pascasarjana UNAIR, Surabaya
- Asser-Mijnssen-Velten, dalam J-Satrio, 2002, *Hukum jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Budiono Kusumohamidjojo, 2001, *Paduan untuk Merancang Kontrak*, Grasiondo, Jakarta
- H. Mashudi, Moehammad Chidir Ali, 1995, *Bab-Bab Hukum Perikatan (Pengertian-Pengertian Elementer)*, Mandar Maju, Bandung.
- I Made Soewandi, 2005, *Kewenangan Balai Lelang dalam Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta.
- J. Satrio, 1986, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 1993, *Parate Eksekusi sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 1999, *Perikatan pada Umumnya*, Alumni, Bandung
- _____, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan (Buku I)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Johanes Ibrahim, 2004, *Cross Default & Cross Collateral sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Refika Aditama, Bandung
- Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, 2006, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- M. Isnaini, 1996, *Hipotik Pesawat Udara di Indonesia*, CV. Dharma Muda, Surabaya.

- Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Ridwan Khairandy, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1983, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung.
- Retnowulan Sutantio, 1999, *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional – Departemen Kehakiman RI, Jakarta
- Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Cetakan Ketiga, Alfabeta, Bandung.
- Salbiah, 2004, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta
- Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Bank Indonesia*, Institut Bankir Indonesia (IBI), Cetakan Pertama, Jakarta.
- _____, 1999, *Hak Tanggungan Azas-azas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung.
- Subekti, 1984, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- _____, 1982, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberikan Kredit menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung.

Artikel

- M. Isnaeni, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum Ekonomi, LPHE-Manggala Surya, Edisi II Nopember 1995
- _____, *Benda Terdaftar dalam Kontelasi Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum, No.13 Vol.7 April 2000

Sony Harsono, 1996, *Sambutan Menteri Agraria kepala BPN pada Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Fakultas Hukum UNPAD, Bandung

Yahya Harahap, *Kedudukan Grosse Akte dalam Perkembangan Hukum di Indonesia*, Media Notariat no. 8-9, tahun III, Oktober 1988.

_____, *Permasalahan Eksekusi*, Varia Peradilan No. 85, Tahun VIII, Oktober 1992.

Setiawan, *Eksekusi Hipotik*, Media Notariat, No. 20-21 Tahun VI, Juli-Oktober 1991.

Hasil Penelitian

Herowati, Poesoko, et.al., *Kepastian Hukum Parate Eksekusi atas Obyek Hak Tanggungan dalam Rangka Percepatan Pelunasan Kredit Macet*, Laporan Penelitian, Fakultas Hukum Universitas Jember, 2005.

Sutantio, Retnowulan, et.al., *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit Macet*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1999.

Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Keputusan Presiden No. 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara.

Keputusan Menteri Keuangan No.337/KMK.01/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Keputusan Menteri Keuangan No.339/KMK.01/2000 tentang Balai Lelang, tanggal 18 Agustus 2000. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang

Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara No. 35/PL/2002, tanggal 27 September 2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-21/PN/1998
Juncto Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.