

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR SELAKU
PEMBERI HAK TANGGUNGAN ATAS PENETAPAN
WANPRESTASI SEBAGAI DASAR PELAKSNAAN
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**



FIRMAN HIDAYAT
030010689 U

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2004**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR SELAKU
PEMBERI HAK TANGGUNGAN ATAS PENETAPAN
WANPRESTASI SEBAGAI DASAR PELAKSNAAN
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

SKRIPSI

**DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN
MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK MENCAPAI
GELAR SARJANA HUKUM**

Dosen Pembimbing



Bambang Sugeng Ariadi S, S.H., M.H.
NIP.

Penyusun



Firman Hidayat
030010689U

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2004**

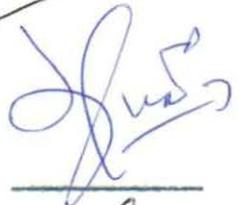
**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji
Pada hari Jumat, Tanggal 1 Oktober 2004**

Panitia penguji skripsi :

Ketua : Bapak Lisman Iskandar, S.H., MS.



Anggota : 1. Bapak Bambang Sugeng Ariadi, S.H., M.H.



2. Ibu Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.M.



Kupersembahkan Untuk :
Kedua orang tuaku yang tercinta,
Yang selalu mencurahkan perhatian dan kasih sayangnya,
Yang selalu ada setiap saat disampingku,
Yang telah memberikan kesempatan untuk meraih masa depan

MOTTO :

**“PENGALAMAN MENUNJUKAN BAHWA KEBERHASILAN LEBIH
DITENTUKAN OLEH ENERGI DAN SEMANGAT DIBANDINGKAN
DENGAN KEMAMPUAN. PEMENANGNYA ADALAH MEREKA YANG
MENGABDIKAN DIRI PADA PEKERJAANNYA SECARA LAHIR DAN
BATIN”**

(CHARLES BUXTON)

**“APAPUN PENDAPAT ORANG TERHADAP ANDA, ENTAH MEREKA
MENGKRITIK, ENTAH MEREKA MEMUJI, LAKUKANLAH HAL-HAL
YANG ANDA YAKINI BENAR”**

(PYTHAGORAS)

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur saya penjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas Rahmat dan Hidayahnya, sehingga skripsi dengan judul : “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR SELAKU PEMBERI HAK TANGGUNGAN ATAS PENETAPAN WANPRESTASI SEBAGAI DASAR PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN”, dapat diselesaikan sesuai dengan harapan..

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memnuhi salah satu persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya. Skripsi ini juga merupakan suatu kesempatan untuk memberikan sumbangan pada dunia pendidikan atas ilmu yang telah diperoleh selama ini di bangku kuliah. Pada akhirnya diharapkan dapat memberikan manfaat baik bagi penulis sendiri maupun bagi pihak yang membaca skripsi ini.

Pada kesempatan ini, perkenankanlah saya menyampaikan ucapan dan rasa terima kasih yang sebesr-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Med. H. Puruhito, dr., selaku Rektor Universitas Airlangga Surabaya.
2. Bapak Prof. Dr. H. Fasich, Apt., Selaku Pembantu Rektor I Universitas Airlangga Surabaya.
3. Bapak Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

4. Bapak M. Zaidun, S.H., M.Si., selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
5. Bapak Bambang Sugeng Ariadi S., S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan pengarahannya, petunjuk dan saran yang berharga selama penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Lisman Iskandar, S.H., M.S., selaku dosen penguji yang telah memberikan pengarahannya, petunjuk dan saran yang berharga pada saat menguji skripsi ini.
7. Ibu Trisadini Prasastina Usanti, S.H., M.H., selaku dosen penguji yang telah memberikan pengarahannya, petunjuk dan saran yang berharga pada saat menguji skripsi ini.
8. Ibu Dra. Hj. Sundari Kabat, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
9. Yang tersayang kedua orang tuaku, Ir. Achmad Hidayat, M.S. dan Suliati Hidayat yang telah memberikan doa restu, bimbingan, dorongan dan semangat dalam pembuatan skripsi ini dan telah memberikan kepada penulis kesempatan untuk mendapatkan pendidikan yang terbaik.
10. Adikku tersayang, Tania Savitri yang selalu memberikan semangat setiap saat.

11. Yang tersayang, Nur Novisurizki, S.P, terima kasih atas dorongan dan semangat serta kepercayaan yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
12. Sahabat yang selalu setia dan ada setiap saat, Poppy, Bagus, Ryan, Rini, Gati, dan Ria. Terima kasih atas persahabatan yang telah diberikan selama ini.
13. Teman yang selalu memberikan semangat, Eli, Ani, dan Evi. Terutama kepada Eli, terima kasih atas dorongan, semangat dan bantuan yang telah diberikan selama ini.
14. Teman-teman kelompok KKN yang selalu kompak, Ade, mbak Tia, Ryan, Gati, Ayu, Nova, Diana, dan Kiki. Semoga sukses selalu. Termasuk Wanda, atas segala pengorbanannya untuk kelompok ini.
15. Rekan-rekan angkatan 2000 yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, yang telah memberikan arti selama masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
16. Sahabat setia di Jakarta, Dimas, Adria, Rian, Andre, Linda, dan Widita, semoga sukses selalu.
17. Pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Penulis menyadari sepenuhnya, bahwa bentuk maupun isi skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk penyempurnaan skripsi ini.

Akhir kata, penulis mengharapkan skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan referensi dan bagi mereka yang membutuhkannya sebagai bahan bacaan untuk menambah ilmu pengetahuan.

Surabaya, 17 Desember 2004

Penulis

Firman Hidayat

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN MOTTO.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	x
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusan Masalah.....	1
2. Penjelasan Judul	9
3. Alasan Pemilihan Judul.....	10
4. Tujuan Penulisan.....	11
5. Metode Penulisan.....	11
a. Pendekatan Masalah	11
b. Sumber Bahan hukum	12
c. Prosedur dan Pengolahan Bahan Hukum	12
d. Analisa Bahan Hukum.....	13
6. Pertanggungjawaban Sistematika.....	13
BAB II : EKSEKUSI OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN	15
1. Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Lembaga Jaminan Hipotik Dan <i>Creditverband</i>	15

1.1 Berlakunya UU No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Dan Pengaruhnya Terhadap Lembaga Jaminan Untuk Obyek Hak Atas Tanah	15
1.2 Berlakunya UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah	19
2. Hak Tanggungan.....	20
2.1 Pengertian Hak Tanggungan	20
2.2 Asas-Asas Hak Tanggungan	22
2.3 Obyek Jaminan Hak Tanggungan	33
2.4 Para Pihak Dalam Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan	35
2.5 Lahirnya Hak Tanggungan	36
2.5.1 Tahapan Pembebanan Hak Tanggungan	36
2.5.2 Lahirnya Hak Tanggungan	41
3. Eksekusi Hak Tanggungan.....	42
3.1 Wanprestasi Sebagai Dasar Pelaksanaan Eksekusi	42
3.2 Eksekusi Obyek Jaminan Yang Dibebankan Lembaga Jaminan Hak Tanggungan	44

BAB III : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR ATAS PENETAPAN

KEADAAN WANPRESTASI 48

1. Akibat Hukum Pembebanan Hak Atas Tanah Sebagai Obyek
Jaminan Dengan Hak Tanggungan 48

2. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Debitor 50

2.1 Kedudukan Pemegang Hak Tanggungan Yang Lebih
Diutamakan Dalam UUHT 50

2.2 Perjanjian Pokok Sebagai Acuan Dalam Penentuan
Wanprestasi..... 51

2.3 Perlindungan Hukum Atas Penetapan Keadaan Wanprestasi
..... 54

2.3.1 Mengajukan Tuntutan Melalui Pengadilan 54

2.3.2 Pengajuan Obyek Jaminan Dibawah Tangan 57

BAB IV : PENUTUP 59

Kesimpulan..... 59

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

1. LATAR BELAKANG

Masalah keuangan merupakan salah satu faktor utama yang menentukan eksistensi dan keberhasilan suatu kegiatan usaha. Keadaan ini berlaku baik bagi mereka yang hendak mendirikan dan menjalankan suatu kegiatan usaha maupun bagi mereka yang telah menjalankan kegiatan usahanya.

Untuk itu, setiap usaha yang akan dibentuk atau telah berjalan akan membutuhkan sumber keuangan dalam menjalankan usahanya. Pada umumnya dana diperoleh pada saat pendirian suatu kegiatan usaha dengan jalan melakukan pengumpulan dari sumber-sumber keuangan yang ada untuk diunakan sebagai modal awal menjalankan usaha. Sumber-sumber keuangan yang dimaksud bergantung pada bentuk badan usaha yang akan didirikan, dapat berbentuk perorangan atau dalam suatu bentuk kerjasama (CV, Firma, Maatschap, dan PT). Bagi kegiatan usaha yang telah berjalan kegiatannya, hasil dari penjualan produksinya digunakan sebagai sumber pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan menjalankan kegiatannya. Upaya untuk mendapatkan dana tambahan dapat ditempuh dengan jalan mendapatkan pinjaman (hutang) dari pihak lain. Pinjaman yang didapat akan memberikan tambahan dana yang akan digunakan untuk membantu mendirikan suatu usaha atau mempertahankan kegiatan usaha yang telah ada.

Kesepakatan mengenai pinjaman dana yang diberikan dituangkan dalam bentuk perjanjian hutang piutang antara pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang memiliki dana. Perjanjian ini mencakup hal-hal utama yang diperjanjikan, meliputi jumlah pinjaman yang diterima oleh pihak yang membutuhkan dana, jangka waktu pelunasan pinjaman dan tambahan bunga yang seluruhnya berdasarkan kesepakatan para pihak.

Perjanjian hutang piutang yang dibentuk menimbulkan hak dan kewajiban pada para pihak yang harus dipenuhi oleh mereka. Hak dan kewajiban ini berupa :

a. Bagi penerima pinjaman (debitor)

Ia berhak atas jumlah dana yang telah disepakati dan berkewajiban untuk mengembalikan dana tersebut beserta tambahannya pada saat jatuh tempo jangka waktu peminjaman.

b. Bagi pemilik dana (kreditor)

Ia berhak menerima pengembalian dana beserta tambahannya pada saat jatuh tempo jangka waktu peminjaman dan berkewajiban untuk melakukan penyerahan dana yang disepakati sebagai pinjaman pada pihak penerima pinjama.

Untuk memberikan perlindungan kepada pemilik dana, Undang-undang memberikan jaminan atas pelunasan hutang yang disepakati sebagaimana diatur pada pasal 1131 BW :

“Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”¹

Pasal ini memberikan jaminan pelunasan atas hutang dengan jaminan berupa harta kekayaan debitor bila ternyata pinjaman yang diberikan tidak dapat dilunasi tepat pada waktunya.

Perlindungan yang diberikan oleh pasal 1131 BW ternyata belum dapat memberikan perlindungan yang maksimal bagi pemilik dana. Karena pasal ini memberikan kedudukan yang sama bagi setiap kreditor, yaitu sebagai kreditor konkuren. Bila ternyata jumlah harta yang dimiliki oleh debitor ternyata tidak dapat menutupi seluruh pinjamannya terhadap kreditor-kreditor yang terikat, maka pengembalian dana dilakukan dengan jalan pembagian secara proporsional sebagai mana dimaksud pada pasal 1132 BW. Keadaan ini menimbulkan kerugian pada pihak kreditor, karena jumlah yang diterima olehnya tidak sesuai dengan jumlah yang telah disepakati dalam perjanjian atau bahkan lebih sedikit dari jumlah dana yang telah ia keluarkan.

Untuk mengatasi masalah ini, Undang-undang memberikan jalan keluar berupa penggunaan jaminan sebagai perlindungan terhadap pelunasan dana kreditor bila ternyata debitor tidak dapat melunasinya. Kreditor yang menggunakan sarana ini memiliki keuntungan dalam hal pelunasan, yaitu memiliki kedudukan diutamakan

¹Subekti R, Tjitrosudibio, **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, cetakan 30. Pradya Paramita, Jakarta, 1999, halaman 291

dibandingkan dengan kreditor-kreditor lainnya (kedudukan sebagai kreditor preferen). Keadaan ini dimungkinkan karena jaminan yang dimiliki olehnya dipisahkan dari “boedel pailit” yang akan dijadikan sumber pelunasan bagi kreditor-kreditor konkuren. Kedudukan istimewa ini diatur pada pasal 1133 BW, yaitu :

“Hal untuk didahulukan di antara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik”²

Jaminan yang diberikan oleh debitor dituangkan dalam bentuk perjanjian penjaminan. Perjanjian ini merupakan perjanjian *accessoir* (perjanjian ikutan), yaitu perjanjian yang mengikuti perjanjian pokok. Dalam hubungan peminjam dan dengan pemilik dana, perjanjian hutang-piutang merupakan perjanjian pokok dan perjanjian penjaminan mengikuti perjanjian tersebut. Karena keadaannya sebagai perjanjian *accessoir*, maka perjanjian jaminan memiliki akibat-akibat hukum :

- a. Keberadaannya bergantung pada perjanjian pokok.
- b. Hapusnya perjanjian pokok, ikut menghapus perjanjian jaminan.
- c. Perjanjian jaminan ikut batal jika perjanjian pokok batal.

Jaminan yang diberikan dalam perjanjian jaminan dapat dibagi dalam dua bentuk, yaitu :

1. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang pihak ke tiga guna menjamin pemenuhan

²Ibid, halaman 291

kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cedera janji (wanprestasi)³.

2. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik dari si debitur maupun dari pihak ke tiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur apabila debitur yang bersangkutan cedera janji (wan prestasi)⁴.

Dari dua bentuk jaminan yang disebutkan di atas, jaminan kebendaan dibagi dalam beberapa bentuk lembaga jaminan dengan pengaturan dan ruang lingkup objek jaminan yang berbeda. Bentuk-bentuk lembaga jaminan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Gadai / *Pand*

Diatur pada bab ke dua puluh BW.

Pada pasal 1150 BW dijelaskan bahwa gadai adalah :

“Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu benda bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berhutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang yang berpiutang lainnya; dengan

³Rahman Hasanuddin, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, cetakan II. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, halaman 164.

⁴*Ibid*, halaman 167

pengecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana yang harus didahulukan⁵

2. Hipotek

Diatur pada bab ke dua puluh satu BW.

Pada pasal 1162 dijelaskan bahwa hipotik adalah :

“Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan”⁶

3. Fidusia

Diatur dalam Undang-undang nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia. Pengertian jaminan fidusia tercantum dalam pasal 1 angka 1 UU ini, sebagai berikut :

“Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda”

Objek jaminan yang dibebankan dengan jaminan fidusia dibatasi pada benda-benda bergerak, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda yang tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UU nomor 4 tahun 1996 tentang

⁵Subekti R, Tjitrosudibio, *Op.Cit*, h.297

⁶*Ibid*, halaman 297

Hak Tanggungan, sebagaimana dijelaskan pada pasal 1 angka 2 UU nomor 42 tahun 1999.

4. Hak Tanggungan

Diatur pada Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT).

Pada pasal 1 angka 1 UUHT dijelaskan :

“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 diatur dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”

Dari keempat bentuk lembaga jaminan yang disebutkan di atas, lembaga jaminan Hak Tanggungan menjadi objek bahasan dalam penyusunan skripsi ini.

Penggunaan lembaga jaminan Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan dalam hal pelunasan hutang (sebagai kreditor Preferen) dalam hal debitur cedera janji (wanprestasi). Pelunasan atas hutang yang merupakan kewajiban dari debitur yang bersangkutan, diperoleh dengan jalan menjual objek jaminan yang dibebankan dengan jaminan hak tanggungan melalui pelelangan.

Pasal 6 UUHT mengatur :

“ Apabila kreditor cedera 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 ”

Kewenangan untuk menjual sendiri melalui pelelangan umum untuk mendapatkan pelunasan yang diberikan oleh pasal 6 UUHT diperkuat dengan adanya titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 UUHT. Pasal 14 ayat 2 UUHT :

“ Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” “.

Dari penjelasan ini, nampak bahwa eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan dapat dilakukan tanpa melalui lembaga pengadilan.

Kewenangan yang diberikan oleh UUHT ini memberikan kedudukan pada kreditor yang menerima hak tanggungan untuk dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan secara langsung tanpa melalui pengadilan pada saat debitur dinyatakan wanprestasi.

Dari penjelasan tersebut di atas dapat ditarik issue hukum sebagai berikut :

1. Pelaksanaan eksekusi objek jaminan yang dibebani dengan Hak Tanggungan.
2. Perlindungan hukum terhadap debitor atas penetapan keadaan wanprestasi yang menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan.

2. PENJELASAN JUDUL

Untuk memudahkan dalam memahami isi dari skripsi dengan judul “ Perlindungan Hukum Bagi Debitor Selaku Pemberi Hak Tanggungan Atas Penetapan Keadaan Wanprestasi Sebagai Dasar Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan“, maka judul dari skripsi ini akan dijelaskan sebagai berikut :

- Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum selalu berkait dengan kekuasaan. Ada dua kekuasaan yang selalu menjadi perhatian yakni kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungan dengan kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum adalah bagi rakyat (yang diperintah) terhadap pemerintah (yang memerintah). Dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, permasalahan perlindungan hukum adalah perlindungan bagi si lemah (ekonomi) terhadap si kuat (ekonomi), misalnya perlindungan pekerja terhadap pengusaha.⁷

- Debitor

“ Debitor “ adalah pihak yang berhutang dalam suatu hubungan hutang-piutang tertentu, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1 angka 3 UUHT.

- Pemberi Hak Tanggungan

⁷Hadjon, Philipus Mandiri, **Pelindungan Hukum Bagi Negara Hukum Pancasila**, Makalah disampaikan pada symposium tentang Politik, Hak Asasi dan Pembangunan Hukum, dalam rang Dies Natalis XL / Listrum VIII UNAIR, 3 Nopember 1994

Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan (pasal 8 ayat 1 UUHT).

- Penetapan Keadaan Wanprestasi

Wanprestasi adalah keadaan apabila si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya. Ia alpa atau “lalai” atau Inkar janji. Atau juga melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya⁸.

- Eksekusi Hak Tanggungan

Merupakan eksekusi terhadap objek jaminan yang dibebankan dengan hak tanggungan yang diatur pada pasal 20 UUHT.

3. ALASAN PEMILIHAN JUDUL

Alasan pemilihan judul “Perlindungan Hukum Bagi Debitur Selaku Pemberi Hak Tanggungan Atas Penetapan Keadaan Wanprestasi Sebagai Dasar Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan” adalah ketertarikan penulis pada masalah pelaksanaan eksekusi objek jaminan yang dibebankan dengan Hak Tanggungan. Seperti yang diatur dalam UUHT, eksekusi objek Hak Tanggungan dapat dilakukan tanpa melalui lembaga pengadilan. Hal ini dimungkinkan karena adanya pengaturan secara khusus dalam UUHT yang memberikan kewenangan bagi kreditor untuk dapat melakukan

⁸Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan 19. Intermasa, Jakarta, 2002, halaman 45

penjualan langsung objek jaminan hak tanggungan melalui jalan yang diatur pada pasal 20 UUHT.

Penulis ingin menganalisa atau mengetahui lebih dalam melalui skripsi ini tentang kapan dan bagaimana debitor dapat ditempatkan dalam kedudukan wanprestasi oleh krediturnya sehingga eksekusi terhadap objek jaminan yang dibebankan dengan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan serta bagaimana hukum memberikan perlindungan pada debitor atas penetapan keadaan wanprestasi yang menjadi dasar untuk melaksanakan eksekusi untuk pelunasan piutang kreditur yang terikat dalam perjanjian penjaminan tersebut.

4. TUJUAN PENULISAN

Skripsi ini disusun dengan tujuan :

1. Untuk memberikan kejelasan atas pelaksanaan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT.
2. Untuk memberikan kejelasan mengenai perlindungan hukum terhadap debitor dalam hal eksekusi objek Hak Tanggungan.

5. METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Masalah

Penulisan skripsi ini dilakukan dengan pendekatan masalah berupa pendekatan yuridis-normatif, yaitu pendekatan dengan menggunakan

peraturan perundang-undangan yang mengandung norma-norma yang membahas permasalahan yang ada di masyarakat serta menggunakan teori-teori dan asas-asas hukum yang ada.

B. Sumber Hukum

Sumber hukum yang digunakan sebagai bahan dalam menyusun skripsi ini diperoleh melalui studi kepustakaan yang terdiri dari :

- Primer

Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isi dari skripsi ini.

- Sekunder

Beberapa literatur, karya tulis ilmiah dan bahan-bahan kuliah yang berkaitan dan memiliki relevansi dengan penulisan skripsi ini.

C. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu menggunakan cara untuk mendapatkan bahan-bahan yang dibutuhkan dengan jalan membaca buku-buku karangan pra sarjana, karya-karya ilmiah yang pernah diterbitkan yang memiliki relevansi dengan penyusunan skripsi ini serta menggunakan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan materi yang dibahas. Cara ini ditempuh sehingga permasalahan yang diajukan dapat dibahas secara mendalam.

D. Analisa Bahan Hukum

Bahan hukum yang telah terkumpul digunakan sebagai acuan dan dasar untuk membahas materi skripsi yang disusun. Teori-teori yang ada digunakan sebagai penghubung dalam menemukan jawaban atas permasalahan dan penggunaan peraturan perundang-undangan sebagai dasar hukum dan acuan dalam menentukan jawaban atas permasalahan yang diajukan.

6. PERTANGGUNGJAWABAN SISTEMATIKA

Sehubungan dengan judul skripsi ini, untuk memudahkan pembaca dalam memahami dan mengerti isi dari materi yang disusun dalam skripsi ini, maka disusunlah suatu pertanggungjawaban sistematika yang berurutan sesuai dengan materi pembahasan yang diuraikan secara garis besarnya saja.

Skripsi ini terdiri dari empat bab, dimana bab yang satu dengan bab yang lain saling berhubungan dan memiliki relevansi dengan pokok permasalahan yang pada akhirnya dapat ditarik suatu kesimpulan yang bulat.

Bab I, merupakan bab pendahuluan yang menerangkan secara umum mengenai latar belakang dan rumusan masalah yang ada, penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penulisan, metode penelitian dan yang terakhir adalah pertanggung jawaban sistematika.

Bab II, membahas mengenai sejarah pembentukan lembaga jaminan hak tanggungan, pengertian hak tanggungan dan proses pembebanan hak tanggungan yang pada akhirnya memberikan kewenangan bagi kreditor pemegang hak tanggungan untuk dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan yang dibebani dengan hak tanggungan ketika debitor dinyatakan wanprestasi.

Bab III, memberikan penjelasan mengenai akibat hukum dari pembebanan hak tanggungan atas hak atas tanah dan kewenangan yang dimiliki kreditor pemegang hak tanggungan untuk dapat melakukan eksekusi atas objek hak tanggungan untuk mendapatkan pelunasan atas hutang debitor dengan dasar debitor dalam keadaan wanprestasi serta perlindungan hukum debitor atas penetapan keadaan wanprestasi yang menjadi dasar untuk melaksanakan eksekusi tersebut.

Bab IV, merupakan bab penutup dari serangkaian penulisan yang berisikan kesimpulan dari penjelasan pokok-pokok permasalahan yang diangkat pada bab-bab sebelumnya, selanjutnya penulis mencoba untuk memberikan saran-saran agar kelak penulisan ini dapat bermanfaat bagi dunia pendidikan, khususnya dalam bidang ilmu hukum lembaga jaminan.

BAB II

EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN

1. Lembaga Jaminan Hak Tanggungan sebagai Pengganti Lembaga Jaminan Hipotik dan *Credietverband*

1.1 Berlakunya UU nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Pengaruhnya Terhadap Lembaga Jaminan untuk Objek Hak Atas Tanah

Pasal II aturan peralihan Undang-undang Dasar 1945 :

“ Segala Badan Negara dan Peraturan yang ada masih langsung berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut Undang-undang dasar ini”

Pasal ini menjadi acuan untuk menggunakan peraturan-peraturan yang telah berlaku pada saat pemerintahan pemerintah Hindia Belanda di Indonesia selama belum ada peraturan baru yang dapat menggantikannya. Namun usaha-usaha untuk memiliki hukum nasional terus dilakukan untuk menggantikan produk hukum peninggalan pemerintah Hindia Belanda.

Pada hukum lembaga jaminan, BW dan peraturan-peraturan khusus yang mengatur mengenai lembaga-lembaga jaminan yang ada tetap menjadi dasar hukum pelaksanaannya. Khusus untuk objek jaminan berupa hak tanah terdapat dualisme hukum, yang berarti terdapat dua pengaturan

yang berbeda terhadapnya. Dua bentuk pengaturan ini adalah dalam bentuk hipotik dan *credietverband*.

Dua bentuk pengaturan yang berbeda atas objek jaminan hak atas tanah disebabkan oleh adanya perbedaan pengaturan hak-hak atas tanah tersebut. Ada tanah-tanah dengan hak-hak barat, seperti hak eigendom, hak erfpacht, hak opstal, yang disebut tanah-tanah hak barat atau tanah-tanah eropa. Ada tanah-tanah dengan hak-hak Indonesia, seperti tanah-tanah dengan hak adat, yang disebut tanah-tanah hak adat. Ada tanah-tanah dengan hak-hak ciptaan pemerintah Hindia Belanda, seperti agrarisch eigendom, landerijen bezitrecht. Sehingga terdapat perbedaan dua sistem hukum yaitu hukum perdata barat dan hukum adat¹.

Perbedaan hukum pada hak atas tanah yang tunduk pada hukum perdata barat dan hukum adat juga berdampak terhadap lembaga jaminan yang dapat dibebankan terhadap objek jaminan berupa hak atas tanah. Lembaga jaminan hipotik yang diatur dalam BW buku II pasal 1162 sampai dengan 1332 yang tatacara pembebanannya dan penerbitan surat tanda bukti haknya diatur dalam *Overschrijvings Ordonnantie* 1834 (Stb. 1834-27) digunakan terhadap hak-hak atas tanah berupa hak eigendom, hak erfpacht dan hak opstal. Sedangkan lembaga jaminan *credietverband* yang diatur dalam Stb. 1908-542 jo 1909-584 dalam hal hukum materil, tata cara

¹Harsono Boedi, **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional**, cetakan 8. Karya Unipress, Jakarta, 1999, halaman 53

pembebanan serta penerbitan surat tanda bukti haknya digunakan terhadap hak atas tanah berupa hak milik adat.

Berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 diharapkan dapat menghapuskan dualisme hukum yang berlaku atas objek berupa tanah baik dalam hal pemberian hak atasnya dan lembaga jaminan yang dapat dibebankan atasnya. Berlakunya UUPA menyebabkan hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat dan hak-hak atas tanah yang tunduk terhadap hukum adat untuk segera dikonversi dan didaftarkan menurut ketentuan UUPA. Hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 UUPA.

Hak-hak yang diatur dalam pasal 53 UUPA adalah hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 huruf a, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat Sehingga pada akhirnya pengaturan mengenai hak-hak

atas tanah tunduk seluruhnya pada pengaturan yang tercantum dalam UUPA.

Mengenai lembaga jaminan terhadap hak atas tanah, UUPA memberikan lembaga jaminan baru yang dapat menggantikan fungsi lembaga jaminan yang telah ada (hipotik dan *credietverband*), yaitu Hak Tanggungan. Pasal 51 UUPA menyatakan :

“ 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”

Permasalahan timbul ketika belum adanya perangkat berupa undang-undang dan peraturan pelaksanaan hak tanggungan. Namun UUPA memberikan penyelesaian untuk mengisi kekosongan hukum ini dengan pasal 57 UUPA, yaitu :

“ 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 S. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190 “

Dengan demikian UUPA memberlakukan kembali lembaga jaminan hipotik dan *credietverband* untuk sementara sebelum undang-undang yang mengatur mengenai hak tanggungan terbentuk.

1.2. Berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah

Seperti telah dijelaskan sebelumnya, UUPA mengupayakan untuk menghapuskan sifat dualisme hukum yang masih terdapat dalam hukum tanah di Indonesia. Dualisme hukum pada hak atas tanah telah dilakukan dengan jalan mendaftarkan hak atas tanah yang baru dengan hak atas tanah yang diatur dalam UUPA serta mengkonversikan hak-hak atas tanah yang telah terdaftar dengan hak atas tanah sebelumnya dengan hak atas tanah yang diatur dalam UUPA dalam tempo yang telah ditentukan. Pada objek lembaga jaminan berupa hak atas tanah yang dalam UUPA dibebankan dengan lembaga jaminan hak tanggungan belum dapat dilaksanakan, mengingat perangkat hukum berupa undang-undang yang mengaturnya belum dimiliki.

Upaya untuk memiliki undang-undang hak tanggungan sebagai perangkat hukum yang dikehendaki UUPA sebagai lembaga jaminan untuk objek jaminan hak atas tanah baru dapat diwujudkan setelah 36 tahun semenjak diberlakukannya UUPA. Tanggal 9 April 1996, UUHT mulai berlaku di Indonesia dan menjadi landasan hukum untuk menggunakan lembaga jaminan hak tanggungan.

Berlakunya UUHT menghapuskan mengakhiri dualisme hukum yang mempengaruhi hukum lembaga jaminan dengan objek jaminan berupa hak atas tanah. UUHT menyatakan tidak berlakunya *credietverband* (staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan staatsblad 1909-584 sebagaimana telah diubah dengan staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191) dan hipotik (Buku II BW) yang berkaitan dengan pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pernyataan tidak berlakunya kedua lembaga jaminan ini ditetapkan pada pasal 29 UUPA.

2. Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan yang dibebankan pada objek jaminan berupa hak atas tanah. Untuk memahami lebih lanjut mengenai lembaga jaminan ini, maka akan diulas lebih lanjut mengenai hak tanggungan.

2.1 Pengertian Hak Tanggungan

Istilah hak tanggungan digunakan dalam UUPA sebagai lembaga jaminan dengan objek hak atas tanah untuk menggantikan *credietverband* dan hipotek. Namun UUPA belum memberikan gambaran yang jelas mengenai lembaga jaminan hak tanggungan.

Penjelasan mengenai hak tanggungan baru dapat ditemui pada UUHT yang merupakan dasar hukum penggunaan hak tanggungan sebagai lembaga jaminan di Indonesia. Pasal 1 angka 1 memberikan pengertian hak tanggungan adalah lembaga jaminan dengan objek hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengannya.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi hak tanggungan pada pasal 1 ayat (1) UUHT. Unsur-unsur pokok itu ialah² :

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. 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.
4. Hutang yang dijamin harus suatu hutang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

²Sjahdeini ST. Remy, **Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)**, Edisi ke-2. Alumni, Bandung, 1999, halaman 11

2.2 Asas-asas Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagai sebuah lembaga jaminan memiliki asas-asas yang menunjukkan perbedaannya dari lembaga-lembaga jaminan lainnya. Asas-asas Hak Tanggungan tersebut adalah³ :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan (*Droit de Preference*)

Pasal 1 angka 1 UUHT memberikan penjelasan bahwa hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor tertentu dibandingkan dengan kreditor-kreditor lainnya. Kreditor tertentu yang dimaksud dalam pasal ini adalah kreditor selaku pegang hak tanggungan.

Penjelasan lain mengenai kedudukan yang diutamakan juga dapat dilihat pada angka 4 ayat 2 penjelasan umum UUHT, yaitu :

“ Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Dalam arti, bahwa jika kreditor cedera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang

³Ibid, halaman 15

tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”

Penjelasan ini menunjukkan bahwa kreditor pemegang hak tanggungan diberikan posisi yang lebih menguntungkan dalam hal pelunasan hutang dalam hal debitor yang bersangkutan cedera janji dengan diberikannya wewenang untuk menjual melalui pelelangan umum objek jaminan yang dipegangnya. Posisi menguntungkan untuk mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dibandingkan kreditor-kreditor lainnya ini disebut sebagai kedudukan yang diutamakan.

b. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

Pasal 2 ayat 1 UUHT :

“ Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 ”

Pasal ini memberikan penjelasan bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya⁴.

Hak tanggungan membebani objeknya secara keseluruhan. Hak tanggungan tidak dapat dibebankan hanya pada sebagian dari suatu tanah dengan hak atas tanah yang sama. Sifat kesatuan ini memberikan kosekuensi terhadap pelunasan hutang yang disertai pembebanan jaminan hak tanggungan. Konsekuensi tersebut adalah pelunasan sebagian dari

⁴Ibid, halaman 21

pada hutang tidak dapat membebaskan pembebanan hak tanggungan secara sebagian terhadap tanah yang menjadi objek jaminan. Hanya pelunasan secara keseluruhan yang dapat membebaskan objek jaminan dari pembebanan jaminan hak tanggungan.

- c. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada

Hak tanggungan hanya dapat dibebankan terhadap tanah dengan hak atas tanah yang terdaftar pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Hak tanggungan tidak dapat dibebankan terhadap tanah dengan hak atas tanah yang baru akan dimiliki atau didaftarkan. Keadaan ini sebagai konsekuensi dari pasal 8 ayat 2 UUHT, sebagai berikut :

“ Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada Pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan “

- d. Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut

Pembebanan hak tanggungan terhadap suatu hak atas tanah, tidak hanya menyebabkan terikatnya tanah yang bersangkutan sebagai objek jaminan tetapi juga dapat mengikat bangunan, tanaman, dan hasil

karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Terikatnya bangunan, tanaman dan hasil karya harus dinyatakan tegas di dalam akta pembebanan hak tanggungan. Keadaan ini diatur pada pasal 4 ayat (3) UUHT, yaitu :

“ Hak Tanggungan dapat juga dibebankan terhadap hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan “

Pada sebuah lahan tanah, dimungkinkan adanya bangunan, tanaman dan hasil karya yang bukan merupakan milik dari pemegang hak atas tanah. Pembebanan bangunan, tanaman dan hasil karya yang bukan merupakan milik dari pemegang hak atas tanah dilakukan dengan penandatanganan oleh pemilik benda-benda tersebut pada akta pemberian hak tanggungan atau penandatanganan oleh kuasa pemilik benda-benda tersebut yang diterangkan dalam sebuah akta otentik. Mengenai ikut dibebankannya benda-benda milik pihak ke 3 ini diterangkan pada pasal 4 ayat (5) UUHT, yaitu :

“ Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah,

pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penanandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik “

- e. Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari

 Seperti yang diterangkan pada asas-asas sebelumnya, hak tanggungan hanya dapat dibebankan terhadap hak atas tanah yang telah ada serta dapat pula dibebankan terhadap benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pembebanan terhadap benda-benda yang berkaitan dengan tanah berlaku terhadap benda-benda yang sudah ada dan juga berlaku terhadap benda-benda yang akan ada, sepanjang dinyatakan secara jelas pada akta pemberian hak tanggungan.

 Pengaturan mengenai benda-benda yang akan ada dijelaskan pada pasal 4 ayat (4) UUHT. Dalam pengertian “yang baru akan ada” ialah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah (hak atas tanah) yang dibebani Hak Tanggungan tersebut⁵.

- g. Perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian aksesoir

 Butir 8 penjelasan umum UUHT :

⁵*Ibid*, halaman 27

“ Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atas aksesoir 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 “

Penjelasan di atas mengemukakan bahwa perjanjian hak tanggungan adalah suatu perjanjian aksesoir. Selain penjelasan pada butir 8 penjelasan umum UUHT, pasal 10 ayat (1) UUHT dan pasal 18 ayat (1) UUHT memberikan dasar bahwa perjanjian hak tanggungan adalah suatu perjanjian aksesoir, yaitu karena⁶ :

- (a) Pasal 10 ayat (1) UUHT menentukan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan.
- (b) Pasal 18 ayat (1) UUHT huruf a menentukan hak tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Melihat pada pengaturan yang diberikan UUHT, yang menyatakan bahwa perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian aksesoir, maka perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian yang tidak berdiri sendiri. Sebagai sebuah perjanjian aksesoir, perjanjian hak tanggungan membutuhkan perjanjian induk untuk dapat berdiri. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan hutang untuk dijamin.

⁶Ibid, halaman 29

- h. Hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang-utang yang baru akan ada.

Pasal 3 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk⁷ :

- (1) Utang yang telah ada
- (2) Utang yang baru akan ada, tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.
- (3) Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

Dari pasal 3 ayat (1) UUHT ini jelas bahwa hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang-utang yang baru akan ada sepanjang diperjanjikan terlebih dahulu.

- i. Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu hutang

Pasal 3 ayat (2) UUHT :

“ Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari suatu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum”

⁷Ibid, halaman 29

Pasal ini memberikan kemungkinan pemberian satu hak tanggungan untuk⁸ :

- (1) Beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian utang-piutang.
 - (2) Beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian utang-piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan.
- j. Hak tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada (*Droit de Suit*)

Pasal 7 UUHT menetapkan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya di tangan siapapun objek tersebut berada. Peralihan objek jaminan yang telah dibebani hak tanggungan kepada siapaun dengan sebab apapun tidak menghapuskan pembebanan terhadap objeknya. Asas yang menyetakan mengenai hal ini disebut sebagai asas “*droit de suit*”⁹.

Asas ini memberikan sifat kepada hak tanggungan sebagai hak kebendaan, yang berarti hak yang mutlak. Sehingga hak tanggungan dapat dipertahankan terhadap siapapun (pengecualian terhadap hal-hal yang diatur UUHT). Asas ini memberikan kepastian kepada kreditor terhadap haknya untuk pelunasan piutang apabila debitor inkar janji / wanprestasi.

- k. Di atas hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan

⁸*Ibid*, halaman 34

⁹Penjelasan Black's Law Dictionary, “The right of a creditor to pursue debtor's property into the hands of third persons for the enforcement of his claim”.

Pembebanan hak tanggungan pada suatu hak atas tanah menjadikan hak atas tanah tersebut sebagai jaminan khusus yang terikat dengan kreditor penerima hak tanggungan. Kedudukan kreditor penerima hak tanggungan menjadikannya sebagai kreditor preferen yang memiliki hak didahulukan dalam hal pelunasan atas piutangnya.

Jaminan yang telah dibebankan dengan hak tanggungan merupakan jaminan yang terpisah dari jaminan umum yang diatur pasal 1131 BW. Jaminan ini terpisah, khusus sebagai jaminan untuk pelunasan kreditor preferen yang menerima penjaminan tersebut. Sehingga atasnya tidak dapat dilakukan sita oleh pengadilan sebagai pelunasan utang-piutang bagi pihak ke-3 diluar perjanjian pembebanan hak tanggungan.

1. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu

Asas ini disebut juga sebagai asas spesialisitas. Asas ini menghendaki objek tanah yang akan dibebankan dengan hak tanggungan dapat ditentukan secara spesifik. Spesifik dalam pengertian memberikan rincian mengenai hak atas tanah yang akan dibebankan dengan hak tanggungan datau bagi tanah yang belum bersertifikat, setidaknya terdapat kejelasan mengenai pemilik, lokasi dan batasan-batasan dari tanah tersebut.

m. Hak tanggungan wajib didaftarkan

Asas publisitas berlaku terhadap hak tanggungan. Pasal 13 UUHT mengatur bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan kepada pihak ke-3¹⁰.

Pasal 13 ayat (1) UUPA :

“Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarka pada kantor pertanahan”

Asas ini dimaksudkan untuk memberikan informasi kepada pihak ke-3 untuk mengetahui bahwa telah terdapat pembebanan hak tanggungan terhadap hak atas tertentu. Dengan cara pencatatan atau pendaftaran inilah publikasi atas pembebanan hak tanggungan dibuka untuk pihak ke-3.

n. Hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu

Pasal 11 ayat 20 UUHT memberikan kesempatan bagi para pihak dalam perjanjian hak tanggungan untuk menyertakan jani-janji tertentu. Jani-janji ini dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan.

o. Objek hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan bila debitor cedera janji

Pasal 12 UUHT :

¹⁰Sjahdeini ST. Remy, *Op.Cit.*, halaman 43

“ Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor cedera janji, batal demi hukum”

Larangan untuk memiliki objek jaminan dimaksudkan untuk memberikan perlindungan kepada debitor yang dalam kedudukan lebih lemah ketika menghadapi kreditor ketika membentuk perjanjian karena keadaan debitor yang membutuhkan utang terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang lebih berat dan merugikan baginya.

g. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti

Pasal 6 UUHT :

“Apabila debitor cedera 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”

Pasal ini memberikan wewenang kepada kreditur penerima hak tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi. Artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu bukan hanya memperoleh persetujuan dari pemegang hak tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak

tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor dalam hal debitor cedera janji¹¹.

Kewenangan untuk melakukan eksekusi ini memberikan keuntungan bagi kreditor pemegang hak tanggungan. Kewenangan ini memberikan kepastian dalam hal melakukan eksekusi dan selain itu, kewenangan ini juga memastikan biaya yang lebih murah untuk mendapatkan pelunasan, mengingat proses yang lebih singkat dibandingkan melalui jalur pengadilan.

2.3 Objek Jaminan Hak Tanggungan

Pengaturan mengenai objek jaminan berupa hak atas tanah yang dapat dibebankan dengan hak tanggungan telah diatur di dalam UUPA. Pasal 25, 33 dan 39 UUPA menyatakan bahwa hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak atas tanah yang dapat dibebankan dengan lembaga jaminan hak tanggungan. Pembebanan hak tanggungan pada hak-hak atas tanah ini diatur kembali pada UUHT di dalam pasal 4 ayat 1 yang menyatakan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah hak atas tanah berupa Hak Milik, HGU dan HGB.

Selain ketiga hak atas tanah tersebut, terdapat hak atas tanah lain yang dapat dibebankan dengan hak tanggungan. Hak pakai atas tanah

¹¹Sjahdeini ST. Remy, *Op.Cit*, halaman 46

negara dan hak pakai atas tanah hak milik juga dapat dibebani hak tanggungan, namun terdapat pengaturan tersendiri terhadap kedua hak atas tanah ini.

Pasal 4 ayat 2 UUHT :

“ Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan “

Pasal ini memberikan penjelasan bahwa hak pakai atas tanah negara dapat dibebani dengan hak tanggungan namun dengan pembatasan bahwa hak pakai tersebut wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Pasal 4 ayat 3 UUHT :

“ Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah “

Selain hak atas tanah, UUHT memberikan peluang kepada para pihak untuk dapat membebani benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut berupa bangunan, tanaman dan hasil karya baik benda-benda tersebut miliknya sendiri atau merupakan milik pihak ke-3. Pengaturan masalah ini dapat dilihat pada pasal 4 ayat (4) dan (5) UUHT.

Pasal 4 ayat (4) UUHT :

“ Hak Tanggungan dapat juga dibebankan terhadap hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan “

Pasal 4 ayat (5) UUHT :

“ Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik “

2.4. Para Pihak dalam Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Penjelasan tersebut memberikan gambaran bahwa suatu perjanjian dibentuk oleh dua orang atau lebih¹².

Pada perjanjian pemberian hak tanggungan, para pihak yang mengikatkan diri mereka dalam perjanjian meliputi :

a. Pemberi Hak Tanggungan

¹²Subekti, *Op.Cit*, halaman 1

Pemilik persil, yang dengan sepakatnya dibebani dengan hak tanggungan sampai sejumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan /hutang¹³. Pasal 8 UUHT menentukan bahwa yang dapat menjadi pemberi hak tanggungan adalah mereka yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap benda yang dijadikan objek hak tanggungan. Berarti dapat meliputi orang perseorangan atau badan hukum sepanjang mereka memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan.

b. Pemegang Hak Tanggungan

Pasal 9 UUHT menunjukkan bahwa mereka yang dapat berkedudukan sebagai pemegang hak tanggungan adalah meliputi perseorangan dan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai kreditor dalam perjanjian pokok.

2.5. Lahirnya Hak Tanggungan

2.5.1. Tahapan Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan hak tanggungan membutuhkan tahapan yang meliputi tahapan pemberian hak tanggungan dan tahapan pendaftaran hak tanggungan untuk dapat berlaku efektif dan mengikat para pihak

¹³J Satrio, **Hukum Jaminan, Hak Kebendaan, Hak Tanggungan (Buku 1)**, cetakan 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, halaman 245 (untuk selanjutnya disebut dengan J Satrio buku 1)

dalm perjanjian. Kedua tahapan ini adalah penting untuk dipenuhi oleh kedua belah pihak. Untuk itu kedua tahapan ini akan dibahas sebagai berikut :

a. Pemberian Hak Tanggungan

Tahapan pemberian hak tanggungan diawali dengan adanya janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dicantumkan dalam perjanjian hutang piutang atau perjanjian yang menimbulkan hutang tersebut. Hal ini diatur pada pasal 10 ayat 1 UUHT, yaitu :

“Pemberian Hak Tanggungan di dahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”

Setelah pembentukan perjanjian pokok yang didalamnya mencantumkan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan maka diikuti dengan tindakan selanjutnya yaitu pembentukan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akta ini dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

UUHT, pada pasal 11 ayat 1 mensyaratkan keterangan yang wajib dicantumkan dalam APHT yang meliputi :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar indonesia baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan pasal 10 ayat 1;
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Pencantuman yang tidak lengkap pada APHT mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum.

b. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pasal 13 UUHT :

“Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”

Pasal ini menghendaki adanya tindak lanjut atas terbentuknya perjanjian pemberian hak tanggungan berupa pendaftaran pada kantor pertanahan. Tata cara pendaftaran diterangkan pada pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) UUHT yang ditunjukkan sebagai berikut :

- a. Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh kantor Pertanahan yang wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. (Adapun yang dimaksud dengan warkah lain, untuk tanah-tanah yang sudah bersertipikat, adalah sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dan kuitansi pembayaran biaya pendaftaran (pasal 22 PP 10/1961) sedang untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat adalah SKPT-negatif, SKT dari Kepala Desa yang bersangkutan dan dikuatkan oleh Camat yang bersangkutan dan tentunya kuitansi biaya pendaftarannya (pasal 25 PP 10/1961)¹⁴
- b. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek

¹⁴Ibid, halaman 140

Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan

- c. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika tujuh hari itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Sebagai bukti telah dilakukannya pendaftaran hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan yang diberikan kepada pemegang hak tanggungan sesuai dengan ketentuan pasal 14 ayat 5 UUHT. Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan lalu dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, namun bila diperjanjikan terlebih dahulu pada APHT, sertipikat hak atas tanah tersebut dapat diserahkan kepada kreditor (pemegang hak tanggungan).

Peraturan mengenai teknis pendaftaran hak tanggungan dapat dilihat pada Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN no. 5 tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN no. 3 tahun 1997.

Pendaftaran sebagaimana diatur diatas bertujuan untuk memenuhi azas publisitas dan azas spesialisitas, yang pada dasarnya

bertujuan memberikan perlindungan khususnya pada kreditor maupun kepada pihak debitor, serta pihak ketiga lainnya.¹⁵

2.5.2 Lahirnya Hak Tanggungan

Dalam Pemberian Hak Tanggungan menurut pasal 10 ayat (1) merupakan pelaksanaan “janji untuk memberikan Hak Tanggungan”, sedang yang dimaksud dengan pemberian Hak Tanggungan adalah pembuatan dan penandatanganan Akta Hak Tanggungan (pasal 10 ayat 2 UUHT), dengan demikian pasal tersebut mengajarkan bahwa Hak Tanggungan sudah diberikan walaupun belum lahir, kalau akta Hak Tanggungan sudah dibuat dan ditandatangani dan dengan itu muncul/ lahirlah kewajiban untuk mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan itu.¹⁶ Sehingga hak tanggungan baru dapat dikatakan telah mengikat para pihak dan pihak ke tiga adalah pada saat dibuat tanggal buku-tanah hak tanggungan, dengan kata lain ketika hak tanggungan tersebut dicatatkan pada buku tanah. Tanggal buku-tanah hak tanggungan adalah tanggal yang menentukan, baik untuk lahirnya hak tanggungan, kedudukan

¹⁵A.Yudha hernoko, **Prospek Hak Tanggungan sebagai Penunjang Kegiatan Bisnis Perbankan**, Yuridika, ISSN 0215-849X, Volume. 15, No.5, September-Oktober 2000, ,halaman 365

¹⁶J Satrio, **Hukum Jaminan, Hak Kebendaan, Hak Tanggungan (Buku 2)**, cetakan 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, halaman 137 (untuk selanjutnya disebut dengan J Satrio buku 2)

kraditur sebagai kreditur preferan maupun untuk menentukan peringkatnya terhadap sesama kreditur preferen.¹⁷

3. Eksekusi Hak Tanggungan

3.1 Wanprestasi Sebagai Dasar Pelaksanaan Eksekusi

UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk dapat melakukan eksekusi langsung tanpa melalui proses pengadilan. Kewenangan ini memberikan jalan yang lebih singkat kepada pemegang hak tanggungan dalam hal pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan tanpa melalui proses gugatan yang dilakukan melalui pengadilan.

Pasal 6 UUHT :

“Apabila debitor cedera 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“

Pasal ini memberikan persyaratan bahwa untuk dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan, debitor pemberi hak tanggungan harus dalam keadaan wanprestasi.

¹⁷Ibid, halaman 146

Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”¹⁸. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam :¹⁹

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Untuk itu harus diketahui sejak kapan tepatnya debitur telah melakukan wanprestasi . Dari penjelasan di atas, mengenai perbuatan yang dapat digolongkan sebagai tindakan wanprestasi, jelas dapat dilihat bahwa debitur dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi ketika perbuatannya dalam rangka memenuhi prestasinya masuk dalam golongan perbuatan yang tercantum dalam keempat poin di atas. Mengingat bahwa perjanjian penjaminan hak tanggungan merupakan perjanjian ikutan, maka untuk menentukan sebuah wanprestasi maka didasarkan atas perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian hutang-piutang.

Pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian hutang-piutang, akan ditemukan mengenai hak dan kewajiban para pihak yang terikat atasnya. Pada perjanjian inilah dapat ditemukan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi

¹⁸Subekti, *Op.Cit.*, h.45

¹⁹*Ibid*, halaman 45

oleh debitor yang diantaranya adalah pengembalian sejumlah uang yang dipinjamnya dalam waktu yang telah ditentukan. Kelalaian untuk memenuhi isi perjanjian tersebut menempatkan debitor dalam keadaan wan prestasi.

3.3 Eksekusi Objek Jaminan yang Dibebankan Lembaga Jaminan Hak Tanggungan

Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan, kalau debitor wanprestasi, merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan, yang sekarang diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama, dalam arti, bahwa pelaksanaan hak seperti itu tidak usah melalui pengadilan dan tidak perlu diturut prosedur hukum acara²⁰. Karena pelaksanaannya hanya digantung pada syarat debitor wanprestasi, padahal kreditor sendiri baru membutuhkannya, kalau debitor wanprestasi, maka kewenangan itu tampak sebagai hak eksekusi yang selalu siap di tangan, kalau dibutuhkan dan itulah sebabnya eksekusi yang demikian tersebut disebut sebagai *parate eksekusi*²¹.

Ketika pemegang hak tanggungan akan melakukan penjualan terhadap objek jaminan hak tanggungan, UUHT memberikan dua jalan untuk itu. Pasal 20 ayat 1 UUHT menentukan bahwa penjualan atas objek hak tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum dan pasal 20 ayat 2 UUHT

²⁰J Satrio. Buku 1, *Op.Cit*, halaman 231

²¹*Ibid*, halaman 232

memberikan jalan penjualan dibawah tangan sebagai cara melakukan penjualan objek jaminan hak tanggungan. Untuk lebih jelasnya dapat ditinjau sebagai berikut :

a. Penjualan melalui pelelangan umum

“Apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat 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 pitang, pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.”²²

Pada saat debitor dianggap telah melakukan wanprestasi, kreditor penerima hak tanggungan dapat melakukan eksekusi dan melelang objek jaminan langsung melalui pelelangan umum. Penjelasan pasal 6 UUHT, menyatakan bahwa “ ... apabila kreditor cedera janji, pemegang hak tanggungan, berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum ... “.

Penjualan yang dilakukan oleh kreditor selaku pemegang hak tanggungan tidak memerlukan adanya persetujuan dari pemberi hak

²²Pasal 20 ayat 1 UUHT

tanggungan. Sehingga kreditor dapat langsung menjual objek jaminan hak tanggungan melalui pelelangan umum semnjak debitor dalam keadaan wanprestasi. Hak tanggungan bertujuan untuk menjamin hutang yang diberikan kepada pemegang hak tanggungan kepada debitor. Apabila debitor cedera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang hak tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut²³.

Pelaksanaan eksekusi objek jaminan dilakukan dengan meminta *viat eksekusi* kepada ketua pengadilan negeri yang memiliki kewenangan atas daerah dimana objek jaminan terletak. Dengan adanya *viat eksekusi* maka proses penyitaan atas objek jaminan dapat dilakukan, sehingga pelelangan atasnya dapat dilakukan.

b. Penjualan di bawah tangan

Dengan kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan cara itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak²⁴. Jalan ini ditempuh oleh para pihak untuk mendapatkan keuntungan atas penjualan objek jaminan, sehingga diharapkan akan mendapatkan harga yang lebih baik dibandingkan dengan melakukan penjual melalui pelelangan umum.

²³Sjahdeini ST. Remy, *Op.Cit*, h. 164

²⁴*Ibid*, halaman 165

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR ATAS PENETAPAN KEADAAN WANPRESTASI

1. Akibat Hukum Pembebanan Hak Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan Dengan Hak Tanggungan

Berlainan dengan pasal 1162 K.U.H.Perdata yang dalam memberikan perumusan tentang hipotik, dengan tegas menyebutkan, bahwa hipotik merupakan hak kebendaan, maka dalam UUHT hanya disebutkan beberapa ciri pokok hak kebendaan, atas dasar mana kita menyimpulkan, bahwa hak tanggungan mempunyai sifat hak kebendaan juga.¹

Beberapa sifat hak kebendaan :²

- Mempunyai hubungan langsung dengan/atas bendanya tertentu – yang dalam hubungan dengan hak jaminan, benda itu adalah – milik pemberi hak tanggungan;
- Dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapa saja (semua orang);
- Mempunyai sifat *droit de suit*, artinya hak tersebut mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada;
- Yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi;
- Dapat dipindahkan/dialihkan kepada orang lain.

¹J. Satrio, S.H., buku 1, *Op.Cit*, halaman 237

²*Ibid*, halaman 237

Hak tanggungan dapat dikategorikan sebagai hak kebendaan. Keadaan ini memberikan hak tanggungan dengan sifat *droit de suit* yang berarti haktanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada, seperti yang ditegaskan pada pasal 7 UUHT.

Hak tanggungan merupakan hak yang muncul dari perikatan yang timbul dengan terbentuknya perjanjian hak tanggungan. Hak dan kewajiban yang lahir dari suatu perjanjian, pada dasarnya merupakan hak pribadi, yaitu hak yang hanya dapat ditujukan kepada orang tertentu saja, yaitu lawan janjinya, orang dengan siapa si empunya hak menutup perjanjian.¹ Perjanjian ini mengikat dan meletakkan kewajiban-kewajiban kepada para pihak yang terikat pada perjanjian tersebut, penegasan pasal 1315 BW dan 1340 ayat 2 BW. Selain itu perjanjian yang terbentuk juga berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, penegasan pasal 1338 ayat 1 BW.

Dengan demikian pembebanan objek jaminan hak atas tanah dengan lembaga jaminan hak tanggungan yang dituangkan dalam perjanjian pembebanan hak tanggungan yang dibuat oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan memberikan akibat terikatnya hak atas tanah tersebut sebagai objek hak tanggungan dan mengikat pemberi dan pemegang hak tanggungan dalam suatu ikatan penjaminan. Pengikatan objek hak atas tanah dengan hak tanggungan menjadikannya terikat dengan sifat hak kebendaan dari hak tanggungan. Pemberi dan pemegang hak tanggungan, dengan pembentukan perjanjian pembebanan hak

¹Ibid, halaman 238

tanggungan, menjadi terikat dengan perjanjian tersebut dengan sifat sebagai undang-undang terhadap mereka.

Selain itu segala kewenangan yang diberikan oleh UUHT kepada pemegang hak tanggungan atas objek jaminan yang dibebankan turut berlaku atasnya sepanjang perjanjian pembebanan hak tanggungan tersebut dianggap belum berakhir.

2. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Debitor

2.1 Kedudukan Pemegang Hak Tanggungan yang Lebih Diutamakan Dalam UUHT

UUHT memberikan pengaturan terhadap hubungan antara pemberi hak tanggungan dengan penerima hak tanggungan dalam kaitannya pada pembebanan objek jaminan dengan hak tanggungan. Hubungan yang timbul dari penjaminan tersebut menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang terikat di dalamnya.

UUHT cenderung lebih mengutamakan kepentingan kreditor sebagai penerima hak tanggungan dibandingkan dengan debitor yang memberikan objek jaminan hak tanggungan. Hal ini mengingat UUHT diharapkan dapat menyediakan suatu lembaga jaminan yang dapat memberikan solusi kemudahan yang pada akhirnya dapat memberikan

efisiensi pada biaya dan waktu yang ditempuh untuk mendapatkan pelunasan atas hutang yang dimiliki debitor bila hutang tersebut tidak dilunasi tepat pada waktunya (debitor wanprestasi).

Kemudahan untuk mendapatkan pelunasan tersebut dapat dilihat dengan diberikannya jalur eksekusi langsung tanpa melalui proses pemeriksaan melalui pengadilan (parate eksekusi). UUHT memberikan kewenangan langsung pada kreditor pemegang hak tanggungan untuk dapat langsung mengeksekusi objek jaminan ketika debitor wanprestasi.

Secara umum UUHT memberikan pengaturan untuk memberikan perlindungan kepada hak kreditur atas kepastian pelunasan piutang yang dimilikinya. Kemudahan ini ditunjukkan dengan jalan penjaminan atas hutang melalui objek jaminan hak atas tanah yang dapat dieksekusi langsung pada saat debitor dinyatakan lalai memenuhi janjinya dengan proses yang lebih singkat dan murah.

2.2 Perjanjian Pokok Sebagai Acuan dalam Penentuan Wanprestasi

Perjanjian pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan merupakan perjanjian aksesoir yang keberadaannya dan pemberlakukannya mengikuti perjanjian pokok yang menjadi acuan atasnya. Perjanjian ini mengatur secara khusus hanya mengenai penjaminan atas objek jaminan hak

tanggungan yang dibebankan dan hal-hal yang terkait dalam hubungan hukum penjaminan ini sebagaimana yang diatur dalam UUHT.

Di dalam pasal 11 ayat 1 UUHT Undang-Undang Hak Tanggungan dikatakan bahwa wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah :²

- nama dan identitas para pihak;
- domisili para pihak atau domisili pilihan bagi mereka yang berdomisili di luar negeri;
- penyebutan jelas hutang yang dijamin;
- nilai tanggungan;
- uraian mengenai objek hak tanggungan.

Bagian-bagian yang dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan tersebut tidak dapat bertentangan dengan apa yang diatur dalam UUHT. Selain itu, isi dari akta ini juga tidak dapat bertentangan dengan perjanjian pokok yang mengatur hubungan hutang piutang antara debitor dan kreditor yang terikat dalam perjanjian pokok.

Kewajiban menyebutkan secara jelas hutang, untuk mana diberikan jaminan, merupakan konsekuensi dari kedudukan perjanjian pemberian jaminan sebagai perjanjian yang *accessoir* pada suatu perjanjian pokok. Karena suatu perjanjian *accessoir*, adanya, berpindahinya dan

²J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, halaman 288.

berakhirnya bergantung pada perjanjian pokok, maka sudah tentu identitas perjanjian pokoknya penting sekali untuk perjanjian *accessoir*-nya.³

Karena pengaturan yang khusus hanya pada hal mengenai pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan berupa hak atas tanah, maka yang perjanjian yang dapat dijadikan dasar untuk menentukan telah terjadinya wan prestasi dalam hubungan hutang piutang adalah perjanjian pokok. Dari perjanjian pokok inilah kreditor penerima hak tanggungan dapat menentukan bahwa debitor telah melakukan wanprestasi, sehingga Ia dapat menjadikannya sebagai dasar untuk dapat melaksanakan eksekusi objek jaminan hak tanggungan yang seperti telah dijelaskan sebelumnya dilakukan tanpa melalui proses pengadilan.

Perjanjian pokok mengatur mengenai hubungan hukum antara debitor dan kreditor dalam sebuah hubungan hutang-piutang yang pada akhirnya melahirkan perjanjian penjaminan yang menggunakan lembaga jaminan hak tanggungan. Pelunasan atas hutang dalam waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian pokok merupakan prestasi yang menjadi dasar penentuan keadaan waprestasi debitor. Sehingga isi dari perjanjian inilah yang dijadikan dasar penentuan wanprestasinya debitor.

³*Ibid*, 289

2.3 Perlindungan Hukum Atas Penetapan Keadaan Wanprestasi

2.3.1 Mengajukan Tuntutan Melalui Pengadilan

Telah dijelaskan sebelumnya bahwa dasar penentuan tentang penentuan telah terjadinya wanprestasi adalah didasarkan pada perjanjian pokok. Dengan demikian penetapan wanprestasi Debitor terlepas dari perjanjian pembebanan hak tanggungan yang hanya mengatur mengenai penjaminan objek jaminan dengan lembaga hak tanggungan.

Sehingga dalam hal terdapat permasalahan pada penetapan keadaan wanprestasi dari debitor maka yang dijadikan acuan adalah perjanjian pokok. Perjanjian pokok ini dibentuk berdasarkan persyaratan sahnya perjanjian yang diatur pasal 1320 BW, yaitu :

- Unsur kesepakatan

Para pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri, meliputi unsur-unsur persetujuan para pihak, syarat-syarat tertentu dan bentuk tertentu. Persetujuan kehendak ini sifatnya bebas, artinya benar-benar atas kemauan secara sukarela para pihak, tanpa adanya unsur paksaan dari pihak manapun. Pernyataan kehendak ini dapat dinyatakan secara tegas dan bisa juga secara diam-diam, maksudnya melalui tingkah laku atau hal-hal yang lain yang mengungkapkan pernyataan kehendak para

pihak. Hal ini adalah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak.

- Kecakapan para pihak

Para pihak yang membentuk perjanjian dan mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut harus dalam keadaan cakap hukum, yang berarti mereka dalam keadaan cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Dikatakan cakap adalah apabila mereka tidak tergolong dalam ketentuan pasal 1330 BW.

- Suatu hal tertentu

Syarat ini meminta adanya kejelasan mengenai objek perjanjian dalam hal yang dapat menggambarkan kekhususannya yang membedakan dari bentuk-bentuk lainnya. Hal ini yang memberikan hak dan kewajiban yang akan diterima dan dilakukan para pihak yang terikat dalam perjanjian.

- Suatu causa yang halal

Bahwa perjanjian yang dibentuk tidak didasarkan atas niat atau sebab yang terlarang seperti yang ditegaskan dalam pasal 1337 BW, yaitu “ Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum ”.

Pelanggaran kewajiban yang terletak dalam suatu perikatan, berarti wanprestasi.⁴ Oleh karena itu, penetapan keadaan wanprestasi atas debitor harus sesuai dengan pengaturan yang telah disepakati dalam perjanjian yang telah dibentuk oleh kedua belah pihak. Penetapan keadaan wan prestasi berdasarkan isi dari perjanjian merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh kreditor.

Atas pelanggaran ini, debitor yang dirugikan, dapat mengajukan tuntutan pada kreditornya dalam kaitan dengan perjanjian pokok yang telah mereka buat bahwa kreditor sendiri telah lalai dalam memenuhi kewajibannya. Perbuatan kreditor tersebut merupakan tindakan yang dilakukan diluar pengaturan perjanjian. Dengan kata lain kreditor telah melakukan tindakan wan prestasi terhadap perjanjian pokok.

Dalam hal pengajuan tuntutan, debitor dapat memilih tuntutan-tuntutan sebagai berikut :⁵

1. pemenuhan perjanjian
2. pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi
3. ganti rugi saja
4. pembatalan perjanjian
5. pembatalan disertai ganti kerugian

Pasal 1267 BW :

⁴J.H. Nieuwenhuis, **Pokok-Pokok Hukum Perikatan, terjemahan Djasadin Saragih**, Surabaya 1985, halaman 116

⁵Subekti, **Op.Cit**, h.53

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”

Dengan mengajukan tuntutan bahwa kreditor telah melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya, debitor memiliki kesempatan untuk dapat menuntut haknya dalam hal penetapan kedudukan wan prestasi sesuai dengan perjanjian pokok yang menjadi kesepakatan para pihak.

2.3.1 Penjualan Objek Jaminan Dibawah Tangan

Penjualan dibawah tangan dimaksudkan untuk mendapatkan harga yang lebih baik pada saat penjualan objek jaminan dilakukan. Harga yang lebih baik memberkan keuntungan bagi kedua belah pihak. Kreditor mendapatkan pelunasan atas piutang yang dimilikinya, sedangkan debitor mendapatkan keuntungan atas kelebihan nilai penjualan objek jaminan yang merupakan nilai sisa setelah dikurangi untuk pelunasan hutang.

Penjualan dibawah tangan merupakan jalur yang bisa dipilih oleh para pihak yang memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak. Dalam hal ini debitor mendapatkan keuntungan, sekalipun karena

kedudukannya yang wanprestasi, dengan mendapatkan bagian dari hasil penjualan objek jaminan, yaitu nilai sisa setelah nilai penjualan dikurangi nilai pelunasan hutang yang dibebani dengan hak tanggungan.

Pasal 20 ayat (2) UUHT :

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

Pelunasan yang dilakukan dengan jalan ini memerlukan kesepakatan dari kedua belah pihak. Unsur kesepakatan ini adalah mutlak sebagaimana ditegaskan dalam pasal 20 ayat (2) UUHT.

BAB IV

PENUTUP

Kesimpulan

1. Hak atas tanah yang dibebankan sebagai objek jaminan hak tanggungan dapat dieksekusi secara langsung untuk dilelang sebagai pelunasan atas hutang yang diperjanjikan pada perjanjian pokok. Eksekusi atas objek jaminan dilakukan dengan dasar bahwa debitur selaku pemberi hak tanggungan telah melakukan tindakan wanprestasi, sehingga atas dasar pasal 6 UUHT maka kreditor selaku pemegang hak tanggungan dapat langsung melakukan eksekusi atas objek jaminan dan menjualnya melalui pelelangan umum untuk diabil hasilnya sebagai pelunasan hutang. Terdapat dua jalan untuk melakukan penjualan terhadap objek jaminan hak tanggungan berdasarkan ketentuan pasal 20 UUHT, yaitu :
 - Penjualan melalui pelelangan umum
 - Penjualan dibawah tangan
2. Wanprestasi-nya debitur merupakan dasar bagi kreditor selaku pemegang hak tanggungan untuk dapat melakukan eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan. Penetapan keadaan wanprestasi-nya debitur selaku pemberi hak tanggungan mengacu pada perjanjian pokok, yaitu dalam hal ini adalah perjanjian hutang-piutang yang dibentuk sebelum terbentuknya perjanjian

pembebanan hak tanggungan. Perlindungan bagi debitor adalah dalam bentuk pengajuan gugatan melalui pengadilan atas dasar wanprestasi dan penjualan objek jaminan dibawah tangan.

DAFTAR PUSTAKA

Black's Law Dictionary

Hernoko, A. Yudha, **Prospek Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Bisnis Perbankan**, Yuridika, ISSN 0215-849X, volume 15, no.5, September-Oktober 2000.

Harsono, Boedi, **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional**, cetakan 8, Karya Unipress, Jakarta, 1999

Hadjon, Philipus Mandiri, **Perlindungan Hukum Bagi Negara Hukum Pancasila**, makalah disampaikan pada simposium tentang Politik, Hak Asasi dan Pembangunan Hukum, dalam rangka Dies Natalis XL / Listrum VIII UNAIR, 3 Nopember 1994.

Hasanuddin, Rahman, **Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia**, cetakan II, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998

Nieuwenhuis, J.H., **Pokok-Pokok Hukum Perikatan, terjemahan Djasadin Saragih**, Surabaya , 1985

Subekti, **Hukum Perjanjian**, cetakan 19, Intermasa, Jakarta, 2002

Satrio, J., **Hukum Jaminan, Hak Kebendaan, Hak Tanggungan (Buku 1)**, cetakan 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002

----- **Hukum Jaminan, Hak Kebendaan, Hak Tanggungan (Buku 2)**, cetakan 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002

----- **Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan**, Citra Aditya Bakti,
Bandung, 2002

Subekti, R. Tjitrosudibio, **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, cetakan 30.
Pradya Paramita, Jakarta, 1999

Sjahdeini, ST. Remy, **Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan
Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian
Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)**, edisi ke-2, Alumni,
Bandung, 1999

Peraturan perundang-undangan :

Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah