

**PERLINDUNGAN HUKUM EKSEKUSI OBYEK HAK**

**TANGGUNGAN**

**SKRIPSI**



Oleh:

**NI PUTU AYU SANTI SWASTI**

---

**1811111015**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS BHAYANGKARA SURABAYA**

**2022**

**PERLINDUNGAN HUKUM EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi Syarat Untuk Mencapai  
Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

**NI PUTU AYU SANTI SWASTI**

NIM. : 1811111015

**PEMBIMBING**

**VERA RIMBAWANI SUSHANTY, S.H., M.H.**

Skripsi ini telah dipertahankan di depan Tim Dosen Penguji Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya

Pada Tanggal: 29 Maret 2022

Dan telah diterima/dinyatakan lulus memenuhi syarat untuk memperoleh gelar

Sarjana Hukum

Tim Penguji:

1. Dr. M. Sholehuddin, S.H., M.H. ....
  
2. Murry Darmoko, S.H.I., M.A. ....
  
3. Vera Rimbawani Sushanty, S.H., M.H. ....

Mengesahkan:

Dekan

( Dr. Karim, S.H., M.Hum )

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ni Putu Ayu Santi Swasti  
Tempat/Tgl. Lahir : Sidoarjo, 04 Mei 2000  
NIM : 1811111015  
Arah minat : Keperdataan  
Alamat : Dusun Pendopo, RT. 002 / RW. 001, Kel.  
Entalsewu, Kec. Buduran, Sidoarjo

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN” dalam rangka memenuhi syarat untuk menempuh/memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan dari hasil jiplakan (plagiat).

Apabila di kemudian hari ternyata Skripsi ini hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya serta dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 29 Maret 2022  
Penulis

materai

**Ni Putu Ayu Santi Swasti**  
NIM. 1811121058

## KATA PENGANTAR

Om Swastyastu "semoga dalam keadaan selamat atas karunia dari Hyang Widhi"

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Hyang Widhi atas berkatNya saya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Adapun judul skripsi yang saya ajukan adalah “PERLINDUNGAN HUKUM EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN)”

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat kelulusan mata kuliah Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya. Tidak dapat disangkal bahwa butuh usaha yang keras dalam penyelesaian pengerjaan skripsi ini. Namun, karya ini tidak akan selesai tanpa orang-orang tercinta di sekeliling saya yang mendukung dan membantu. Terima kasih saya sampaikan kepada:

1. Bapak Brigjen Pol. (Purn.) Drs. Edy Prawoto, SH., M.Hum. Selaku Rektor Universitas Bhayangkara Surabaya.
2. Bapak Dr. Karim, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya.
3. Ibu Vera Rimbawani Sushanty, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya sekaligus Dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan berbagai pengalaman kepada penulis.

4. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya yang telah mendidik dan memberikan ilmu selama kuliah dan seluruh staf yang selalu sabar melayani segala administrasi selama proses penelitian ini.
5. Orangtua, keluarga, kerabat, sahabat, dan semua pihak yang telah membantu dan tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga segala kebaikan dan pertolongan semuanya mendapat berkah dari Hyang Widhi.

Saya menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, karena keterbatasan ilmu yang saya miliki. Untuk itu saya dengan kerendahan hati mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun dari semua pihak demi membangun laporan penelitian ini.

Surabaya, 29 Maret 2022

Ni Putu Ayu Santi Swasti

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
SURAT PERNYATAAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	vi
ABSTRAK .....	ix
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	5
1. Tujuan umum .....	5
2. Tujuan khusus .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	5
1. Manfaat praktis .....	5
2. Manfaat teoritis .....	6
E. Kajian Pustaka .....	6
1. Pengertian perjanjian .....	6
2. Pengertian kredit .....	7
3. Pengertian pembiayaan .....	8
4. Pengertian jaminan .....	9

5.	Pengertian hak tanggungan .....	11
6.	Pengertian Obyek Hak Tanggungan .....	11
7.	Pengertian APHT .....	12
8.	Pengertian kreditor dan debitor .....	12
9.	Pengertian eksekusi .....	12
10.	Pengertian Prestasi .....	13
F.	Metode Penelitian .....	14
1.	Jenis penelitian .....	14
2.	Tipe Penelitian .....	14
3.	Pendekatan masalah .....	14
4.	Sumber bahan hukum .....	15
5.	Prosedur pengumpulan bahan hukum .....	16
6.	Pengolahan dan analisis bahan hukum .....	16
G.	Sistematika Penulisan .....	16
BAB II. TINJAUAN YURIDIS OBYEK HAK TANGGUNGAN DI INDONESIA .....		19
A.	Eksistensi Hak Tanggungan di Indonesi .....	19
1.	Hak tanggungan dalam sistem hukum jaminan nasional	19
2.	Asas pemisahan horizontal dalam hak tanggungan .....	25
B.	Hak tanggungan menurut UU No. 4 Tahun 1996 .....	32
1.	Pengertian Hak Tanggungan .....	32
2.	Asas-asas hak tanggungan .....	36
3.	Obyek dan subyek hak tanggungan .....	38

C.	Jaminan hak tanggungan .....	41
1.	Pemberian hak tanggungan .....	41
2.	Pendaftaran hak tanggungan .....	51
BAB III. PERLINDUNGAN HUKUM ATAS EKSEKUSI OBYEK		
	HAK TANGGUNGAN .....	59
A.	Sifat eksekusi hak tanggungan .....	59
1.	Eksekusi dan sita jaminan secara umum .....	59
2.	Eksekusi hak tanggungan .....	68
3.	Hapusnya Hak Tanggungan .....	72
B.	Parate Eksekusi Melalui Lelang .....	73
1.	Sifat Parate Eksekusi .....	73
2.	Lelang Hak Tanggungan .....	79
C.	Perlindungan Hukum Bagi Pihak-Pihak Yang Terkait Obyek	
	Hak Tanggungan .....	84
BAB IV PENUTUP .....		
		93
1.	Kesimpulan .....	92
2.	Saran .....	95
DAFTAR PUSTAKA .....		
		97

# **PERLINDUNGAN HUKUM EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN**

**Ni Putu Ayu Santi Swasti**

## **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji perlindungan terhadap obyek hak tanggungan serta perihal eksekusinya. Masalah difokuskan bagaimanakah hukum positif khususnya obyek hak tanggungan di Indonesia melindungi subyek dan obyek hak tanggungan juga dalam hal bilamana ada wanprestasi hingga eksekusi. Metode yang digunakan dalam metode penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau doktrinal. Data-data yang dikumpulkan melalui pendekatan kepustakaan dan dianalisa secara kualitatif melalui studi kepustakaan ditemukan salah satunya perlu adanya pembaharuan pengaturan hukum jaminan dengan maksud agar undang-undang hak tanggungan memiliki posisi dan bingkai yang tepat dalam sistem hukum perdata di Indonesia.

**Kata Kunci:** Tanah, Jaminan, Hak Tanggungan, Eksekusi, Kredit

\*Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bhayangkara Surabaya

## ***LEGAL PROTECTION OF EXECUTION OF RESPONSIBLE OBJECTS***

**Ni Putu Ayu Santi Swasti**

### ***Abstract***

*This study aims to examine the protection of the object of mortgage and its execution. The problem is focused on how positive law, especially the object of mortgage in Indonesia, protects the subject and object of mortgage as well as in the event of a default until execution. The method used in this research method is normative or doctrinal legal research. The data collected through a literature approach and analyzed qualitatively through a literature study found one of which was the need for a renewal of the guarantee law arrangement with the aim that the mortgage law had the right position and frame in the civil law system in Indonesia.*

***Keywords*** : *Land, Guarantee, Hypotheek & Credietverband, Execution, Credit.*

*\*Law Studies Program, Faculty of Law, Bhayangkara University, Surabaya*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Tanah merupakan unsur penting dalam suatu pembangunan maupun kepemilikan atas suatu bangunan. Tanah juga memiliki arti yang sangat penting bagi setiap individu dalam masyarakat, karena mempunyai hubungan yang erat dengan keberadaan tiap manusia dalam lingkungan dan kelangsungan hidupnya. Disanalah manusia hidup, tumbuh dan berkembang.

Selain sebagai tempat bermukim tanah juga mengandung nilai ekonomi bagi manusia, bisa digunakan sebagai sumber mata pencahariannya baik itu bercocok tanam, sebagai lahan usaha, ataupun bahkan bisa dijadikan sebagai jaminan pinjaman, serta sebagai sumber penghidupan manusia di masa mendatang. Hal tersebut menjelaskan betapa pentingnya posisi dan manfaat tanah dari waktu ke waktu seiring dengan perkembangan zaman serta jumlah kebutuhan akan tanah yang terus meningkat seiring jumlah populasi manusia yang terus bertambah.

Penyaluran dana ke masyarakat dalam dunia perbankan salah satunya adalah melalui kredit, dan melalui pemberian kreditlah salah satu penerimaan bank berasal. Dasar kredit diberikan ialah dari kepercayaan. Kepercayaan dimana pada masa mendatang si penerima kredit menyanggupi melakukan pemenuhan atas jasa, uang, ataupun berupa barang yang pernah dijanjikannya. Dalam utang-piutang antar kreditur-debitur memiliki

keuntungan dan resiko masing-masing yang ditanggungnya. Secara garis besar dapat digambarkan bahwa si pemberi kredit atas kepercayaan yang telah ia berikan kepada penerima kredit memiliki resiko tidak terpenuhinya kepercayaan yang diharapkan dengan tidak diterimanya kembali sejumlah uang pokok berikut kewajiban tambahan yang telah disetujui kepadanya dalam suatu perjanjian kredit oleh penerima kredit. Demikian juga si penerima kredit memiliki resiko yang sama, yaitu tidak terlaksana atau tercapainya alasan kegunaan kredit yang diajukannya sesuai rencana, dimana kewajiban atas kredit tersebut tetap harus ia penuhi sebagaimana telah di ikrarkan secara tertulis terlebih dahulu dalam suatu bentuk tertentu yang telah mengikatkan dirinya melalui kesepakatan dengan pihak lain dalam suatu hubungan hukum di mana hak dan kewajiban dalam isi perjanjian kredit di antara para pihak tersebut telah dijamin dan menjadi hukum bagi setiap pihak didalamnya, sebagaimana dalam pasal 1338 KUHPer yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya...”.<sup>1</sup>

Dalam menjalankan kegiatan kredit, pihak perbankan membutuhkan suatu pengamanan yang diawali pada saat perencanaan untuk memberikan kredit. Pengamanan ini perlu dilakukan sedemikian rupa karena erat kaitannya dengan resiko. Atas resiko terhadap kredit yang diberikan oleh bank, maka dalam pelaksanaannya bank perlu memperhatikan asas-asas

---

<sup>1</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Balai Pustaka, 2004, h. 342

kegiatan kredit yang sehat. Pengamanan kredit tersebut mencakup pengamanan preventif dan represif. Pengamanan preventif dibentuk mencegah terjadinya kemacetan kredit, sedangkan pengamanan represif dibentuk untuk menyelesaikan kemacetan kredit. Dalam hal inilah keberadaan jaminan dibutuhkan.

Komitmen untuk memberikan hak tanggungan biasanya mengawali tahap pemberian hak tanggungan guna menjamin dibayarnya sejumlah utang yang mana tertuang serta menjadi satu bagian pada perjanjian lain yang serupa dengan atau perjanjian utang yang menimbulkan utang itu sendiri.

Hak tanggungan adalah hak yang merupakan jaminan atas sebuah tanah. Fungsi tanah sebagai jaminan atas kegiatan kredit atau utang-piutang telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dimana dalam undang-undang tersebut yang dimaksud dengan 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 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.<sup>2</sup>

Dalam peranan jaminan sebagai pengamanan represif yang dibentuk untuk menyelesaikan kemacetan kredit dalam kenyataan yang terjadi di lapangan seringkali faktanya terjadi perlawanan atau gugatan dari pihak debitur (peminjam modal) atau pemilik jaminan guna menghambat pelaksanaan eksekusi.

Berdasarkan kondisi tersebut penulisan skripsi ini akan melakukan penelitian bagaimanakah perlindungan hukum eksekusi atas obyek hak tanggungan sebagai jalan keluar kredit yang memiliki masalah menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia.

## **B. Rumusan Masalah**

Perumusan masalah oleh penulis sebagaimana latar belakang yang ada yakni sebagai berikut:

1. Bagaimana tinjauan yuridis obyek hak tanggungan di Indonesia?
2. Bagaimana perlindungan hukum atas eksekusi obyek hak tanggungan sesuai hukum positif di Indonesia?

---

<sup>2</sup> Pasal 1 angka 1, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, *Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, h. 2.

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, penelitian ini memiliki tujuan sebagaimana berikut, yaitu:

1. Tujuan umum.

Tujuan umum yang hendak dicapai dalam penyusunan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui kaidah dan norma hukum yang mengatur dan melindungi tentang obyek hak tanggungan dalam hukum positif di Indonesia.
- b. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum eksekusi obyek hak tanggungan dan terhadap setiap pihak yang terkait.

2. Tujuan khusus.

Secara khusus tujuan dari penyusunan penelitian ini adalah sebagai syarat kelulusan dalam mencapai gelar akademik Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Surabaya.

### **D. Manfaat Penelitian**

Pengupayaan manfaat terhadap tujuan pada penulisan skripsi berikut dikelompokkan pada 2 (dua) hal, yakni:

1. Manfaat praktis.

Bisa digunakannya penelitian ini dalam bahan pertimbangan untuk tiap-tiap pihak yang terkait pada perjanjian kredit atau utang-piutang dengan hak tanggungan dalam penerapannya guna menghindari

kemungkinan konflik yang dapat terjadi di kemudian hari merupakan manfaat praktis yang ingin di capai penulis.

## 2. Manfaat teoritis.

Dipergunakannya penelitian untuk menjadi bagian dalam sebuah kajian ilmiah lainnya terhadap hak jaminan, hak tanggungan khususnya terkait eksekusi atas obyek hak tanggungan dalam kegiatan kredit atau utang-piutang merupakan manfaat teoritis yang di harapkan oleh penulis.

Selain itu hasil penelitian ini juga diharapkan bisa digunakan sebagai referensi bagi penelitian-penelitian yang akan datang khususnya dalam konteks permasalahan yang berkaitan eksekusi atas obyek hak tanggungan.

## **E. Kajian Pustaka**

### 1. Pengertian perjanjian.

Perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian maupun karena undang-undang (Pasal 1233 KUH Perdata). Sumber terpenting dari perikatan adalah perjanjian, terutama perjanjian obligatoir yang diatur lebih lanjut di dalam Bab Kedua Buku Ketiga KUH Perdata "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian."<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h. 1

Pencapaian kata sepakat dari kehendak bebas para pihak yang bergantung pada setiap pihak dalam melahirkan akibat hukum atas beban yang diterima pihak yang satu guna kepentingan pihak lain dalam relasi timbal balik sesuai peraturan perundang-undangan yang ada merupakan penjelasan pengertian dari perjanjian itu sendiri.<sup>4</sup>

## 2. Pengertian kredit.

Kredit memiliki arti percaya dari asal kata *credere* dalam Bahasa Romawi, Moch. Ali (2009:22).<sup>5</sup> Prinsip kredit pada dunia perbankan pada intinya adalah pemenuhan pembiayaan nasabah yang dilakukan oleh Bank.<sup>6</sup>

Menurut Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, Kredit didefinisikan sebagai suatu tagihan moneter atau yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan suatu perjanjian atau perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk membayar kembali suatu utang dengan bunga selama jangka waktu tertentu.<sup>7</sup>

Unsur kredit menurut Rachmadi Usman (2003: 238) terdiri dari:

- a. Adanya kesepakatan antara para pihak, yaitu bentuk kesepakatan antara kreditur dengan debitur;

---

<sup>4</sup> *Ibid*, h. 3

<sup>5</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *Jaminan Hak Tanggungan*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2021, h. 7

<sup>6</sup> *Ibid*, h. 8

<sup>7</sup> Pasal 1 angka 11, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998, *Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*, h. 4.

- b. Terdapatnya beberapa pihak, dimana yang memberikan pinjaman adalah bank serta pihak yang membutuhkan dana pinjaman yaitu debitur (nasabah);
- c. Kepercayaan, berupa pemberian prestasi oleh pihak bank kepada debitur (nasabah) sebagai pihak yang akan mengembalikan sebagaimana perjanjian secara tepat waktu;
- d. Waktu, melalui kesepakatan yang dilakukan terlebih dahulu yang mengatur jangka waktu pembayaran pengembalian dari debitur (nasabah) pada pihak bank;
- e. Prestasi, mengatur prestasi serta kontra prestasi dalam suatu kesepakatan (perjanjian) kredit dalam rupa uang berikut bunga (imbalannya) antara debitur (nasabah) dengan pihak bank;
- f. Risiko, pengadaan pengikatan agunan (jaminan) guna mengamankan kredit dan menutup probabilitas wanprestasi (resiko) dalam jangka waktu tertentu (sesuai perjanjian kredit) oleh pihak debitur (nasabah) kepada pihak bank.<sup>8</sup>

### 3. Pengertian pembiayaan.

“Pembiayaan digunakan bagi penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu pada bank yang berdasarkan prinsip syariah” (Moch. Ali, 2009:22).<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, h. 9.

<sup>9</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, h. 8.

Dalam UU No. 1 tahun 2016 tentang Penjaminan pada Pasal 1 angka 15 dijelaskan bahwa “pembiayaan adalah penyediaan fasilitas finansial atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan, yang dibuat oleh lembaga pembiayaan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu”.<sup>10</sup>

Sedangkan menurut Pasal 1 angka 12 UU No. 10 Tahun 1998 dinyatakan bahwa Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>11</sup>

#### 4. Pengertian jaminan.

Hukum penjaminan adalah seperangkat aturan hukum yang mengatur hubungan antara penjamin dan penerima jaminan sehubungan dengan pembebanan jaminan untuk tujuan memperoleh fasilitas kredit. Fungsi jaminan secara yuridis adalah kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian hutang piutang.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Pasal 1 angka 15, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Penjaminan, h. 3-4.

<sup>11</sup> Pasal 1 angka 12, *op.cit.*, h. 4.

<sup>12</sup> Tim Hukum Online, Yuk Pahami Hukum Jaminan dan Perjanjian Kredit di Indonesia, <https://www.hukumonline.com/berita/a/yuk-pahami-hukum-jaminan-dan-perjanjian-kredit-di-indonesia-lt5d9b211828b1e?page=2>, diakses pada 28 Februari 2022.

Menurut M. Bahsan, agunan adalah segala sesuatu yang diterima debitur untuk menjamin utang masyarakat. Jaminan bisa dibedakan dalam 2 (dua) macam, yakni:<sup>13</sup>

a. Penanggungan (*Borgtocht*).

Adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ke tiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.

b. Jaminan kebendaan.

Merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, dan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti didahulukan dari beberapa objek dan memiliki sifat melekat mengikuti objek terkait.

Hak kebendaan adalah hak yang memberikan kekuasaan langsung pada subjek dan dapat dipertanggungjawabkan terhadap setiap individu.

Hak kebendaan pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata dapat dibedakan menjadi:

---

<sup>13</sup> Yang & Co, Mengenal Hukum Jaminan Kredit di Indonesia, <http://mini.hukumonline.com/yangandco/mengenal-hukum-jaminan-kredit-indonesia.html>, diakses pada 28 Februari 2022.

- a. *Zakelijk Zekenheidsrecht*, pemberian jaminan oleh hak kebendaan dimana dapat berupa hipotek, fidusia, gadai, dan hak tanggungan.
- b. *Zakelijk Genotsrecht*, pemberian kenikmatan oleh hak kebendaan yang berupa *bezit* dan hak milik.

5. Pengertian hak tanggungan.

Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud 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.<sup>14</sup>

6. Pengertian Obyek Hak Tanggungan.

Sebagaimana dalam Pasal 4 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menjelaskan bahwa Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah berupa: (1) hak milik, (2) hak guna usaha, dan (3) hak guna bangunan. Hak tanggungan juga dapat dibebankan pada hak pakai atas tanah negara. Selain itu, hak tanggunganpun bisa dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, serta hasil karya yang sudah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut serta

---

<sup>14</sup> Pasal 1 angka 1, *op.cit.*

yang merupakan milik pemegang hak yang pembebanannya dinyatakan dengan tegas.

7. Pengertian APHT

Adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.<sup>15</sup>

8. Pengertian kreditor dan debitor.

Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu. Sedangkan Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.<sup>16</sup>

9. Pengertian eksekusi.

Eksekusi berasal dari kata “*executie*” yang berarti pelaksanaan suatu keputusan. Pasalnya, mulai dari ketentuan HIR Bagian V Bab X atau RBG Bagian IV Judul IV, konsep penegakan hukumnya sama dengan konsep penegakan putusan (*tenuitvoerlegging van vonnissen*). Pemberlakuan suatu putusan pengadilan, tidak lebih dari pelaksanaan isi putusan pengadilan, dimana pelaksanaan oleh pihak yang kalah melalui bantuan kekuatan umum secara paksa atas isi putusan pengadilan bilamana (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak berkenan secara sukarela menjalankannya (M. Yahya Harahap, 2006:6).<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Undang-Undang Agraria, Sinar Grafika, 2003, h. 57.

<sup>16</sup> Pasal 1 angka 2 dan 3, *op.cit.*

<sup>17</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, h. 39.

## 10. Pengertian Prestasi

Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi sama dengan objek perikatan. Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi selalu disertai jaminan harta kekayaan debitur.<sup>18</sup>

Pada Pasal 1234 KUH Perdata menyatakan prestasi dibagi menjadi tiga yakni:

- a. Memberikan sesuatu. Dimana pada Pasal 1235 KUH Perdata dapat dijelaskan berarti pemindahan hak yang nyata atas sesuatu (kebendaan) dari debitur kepada kreditur.
- b. Berbuat sesuatu. Dimana dapat dijelaskan yaitu Debitur berkewajiban untuk melakukan tindakan tertentu yang ditetapkan dalam perjanjian.
- c. Tidak berbuat sesuatu. Dimana dapat dijelaskan yaitu Debitur tidak melakukan perbuatan yang diatur dalam perjanjian.

Dimana sifat-sifat prestasi antara lain yaitu; harus sudah tertentu, mungkin, diperbolehkan, ada manfaat bagi kreditur, dan terdiri dari satu atau serentetan perbuatan.

---

<sup>18</sup> AdminAlfa, Prestasi dan Wanprestasi, <http://www.sangkoeno.com/2015/01/prestasi-dan-wanprestasi.html#:~:text=Pengertian%20prestasi%20adalah%20sesuatu%20yang,disertai%20jaminan%20harta%20kekayaan%20debitur.>, diakses pada 10 Maret 2022.

## **F. Metode Penelitian**

### 1. Jenis penelitian.

Pada penulisan skripsi ini memakai model penelitian hukum normatif untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi sebagaimana yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan sebagai pedoman kaidah atau norma hukum yang dianggap tepat.

### 2. Tipe penelitian.

Tipe penelitiannya adalah yuridis normatif, dimana dipusatkan pada hukum positif yang berlaku di Indonesia yang mengatur tentang tanah sebagai obyek hak tanggungan serta sumber-sumber hukum lainnya yang berkaitan.

### 3. Pendekatan masalah.

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach). Dimana perundang-undangan yang digunakan sebagai relevansi dengan permasalahan yang diangkat adalah antara lain Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Penjaminan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992

Tentang Perbankan, UU Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer) serta peraturan-peraturan lain yang terkait.

4. Sumber bahan hukum.

Adapun sumber bahan hukum yang dipakai dalam penulisan skripsi ini dibagi kedalam 2 bagian, yakni:

a. Sumber bahan hukum primer.

Adapun sumber bahan hukum yang memiliki otoritas (otoritatif) yang digunakan sebagai sumber bahan hukum primer pada penulisan skripsi ini diambil dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Penjaminan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, UU Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer) serta peraturan-peraturan lain yang terkait lainnya.

b. Sumber bahan hukum sekunder.

Sebagai sumber hukum sekunder yang penulis gunakan dalam penyusunan skripsi ini didapat melalui buku teks permasalahan hukum termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal terkait hukum, tanggapan para ahli, ataupun surat kabar diluar bahan sumber hukum primer.

5. Prosedur pengumpulan bahan hukum.

Pengumpulan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dilakukan melalui prosedur inventarisasi serta identifikasi yang dirangkum dari berbagai garis besar pemikiran secara substansial. Bahan hukum yang digunakan sebagaimana tertuang dalam pemikiran yang mewakili pendapat penulis yang dipakai dan terkait dalam penelitian. Terhadap bahan hukum yang telah terkumpul dilakukan klarifikasi secara sistematis sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian. Klasifikasi dimaksudkan untuk melakukan pemilihan bahan hukum yang berkaitan dengan pokok masalah.

6. Pengolahan dan analisis bahan hukum.

Adapun sebagai langkah awal atas bahan-bahan hukum (legal materials) yang diperoleh dilakukan pengelompokan secara selektif. Kemudian keseluruhan bahan hukum yang telah dikelompokkan tersebut berdasarkan kriteria kesesuaian dengan perumusan masalah dan tema penelitian selanjutnya dianalisis dengan menggunakan pengkajian deskriptif-analitik. Pengkajian ini tidak bermaksud

melakukan pengujian hipotesis maupun teori, melainkan menilai konsep-konsep hukum (*analyse van juridische gegevens*) yang mencakup pengertian-pengertian hukum (*de rechtsbegrippen*), norma-norma hukum (*de rechtsnormen*) dan sistem hukum (*heterchtssysteem*) terhadap sistem hukum positif yang berlaku.

### **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan skripsi berikut ini diuraikan ke dalam 4 (empat) bagian bab pembahasan, yaitu:

#### **1. Bab I : Pendahuluan**

Berisi pengantar penulisan skripsi yang dikelompokkan kemudian dalam latar belakang permasalahan, beberapa rumusan masalah yang akan diangkat, tujuan penelitian ini dilakukan, manfaat yang hendak dicapai, kajian pustaka, serta metode yang dipilih dalam melakukan penelitian dan kemudian sistematika tentang penulisan skripsi ini sendiri.

#### **2. Bab II : Menjawab rumusan masalah pertama**

Memuat mengenai bagaimana tinjauan yuridis terhadap obyek hak tanggungan berdasarkan peraturan perundang-undangan sebagai sumber hukum positif di Indonesia.

3. Bab III : Menjawab rumusan masalah kedua

Berisikan segala peraturan perundang-undangan yang menaungi sebagai perlindungan hukum atas eksekusi obyek hak tanggungan sesuai hukum positif di Indonesia.

4. Bab IV : Penutup.

Adapun sebagai penulisan akhir daripada penelitian ini, berisikan kesimpulan atas setiap pembahasan rumusan masalah yang ada dan saran atas berbagai hal terkait permasalahan yang timbul dalam eksekusi tanah sebagai obyek hak tanggungan.

## BAB II

### TINJAUAN YURIDIS OBYEK HAK TANGGUNGAN DI INDONESIA

#### A. Eksistensi Hak Tanggungan di Indonesia

1. Hak tanggungan dalam sistem hukum jaminan nasional.

Indonesia mengalami kompleksitas dan sejarah yang panjang dalam perkembangan hukum pertanahannya. Adapun penyebab daripada kompleksitas tersebut karena adanya kemajemukan dalam pengaturan hukum perdata sejak jaman kolonial Belanda. Hal ini semakin nampak dalam bagian politik *divide et impera* yang diterapkan oleh kolonial Belanda. Dimana pada jaman tersebut penduduk terbagi dalam 3 golongan sebagaimana pada Pasal 163 IS (*Indische Staatsregeling*), yaitu golongan bumiputera, timur asing, dan eropa. Sehingga atas terbaginya menjadi 3 golongan tersebut mau tidak mau membawa dampak keberagaman hukum yang berlaku.

Dampak atas hukum yang beragam tersebut memberikan pengaruh juga pada pengaturan hukum terkait pertanahan, yang mengakibatkan kemunculan dualisme pengaturan hukum pertanahan di Indonesia, yakni ada pihak *penganut sistem hukum Barat* (hak tanah *eigendom, opstal, erfact*, dan lainnnya) dan pihak *penganut sistem*

*hukum Adat* (yakni hak gogolan, hak yasan, bengkok, hak grant sultan, dan lain-lain).<sup>19</sup>

Hingga kemerdekaan Indonesia keberagaman pengaturan tersebut tetap ada, sampai pada saat dikeluarkan dan dijalkannya UUPA (Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria) yang menyatukan pengaturan hingga hanya menjadi satu hukum tanah. Penyatuan tersebut sebagai wujud wawasan nusantara pada bagian hukum yang memberlakukan sistem hukum nasional pada satu kepentingan secara nasional.<sup>20</sup>

Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria juga dimaksudkan untuk memerdekakan bangsa dari belenggu hukum kolonial, terutama hukum yang mengatur pertanahan. Undang Undang Pokok Agraria mengedepankan asas bahwa tanah untuk petani (*land to the tiller*).<sup>21</sup>

Namun karena pada saat Indonesia merdeka belum mampu membuat produk hukum sendiri untuk mengganti hukum kolonial, maka untuk sementara sebagian hukum buatan Penjajah tetap diberlakukan berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan Undang Undang Dasar Tahun 1945. Salah satu ketentuan yang masih tetap dipertahankan adalah Buku II Kitab Undang Undang Hukum Perdata

---

<sup>19</sup> Iman Soetikno, *Proses Terjadinya UUPA*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1987, h. 8, dalam M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia Surabaya, 2020, h. 50.

<sup>20</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 67 Dalam M. Khoidin, *ibid.*, h. 50

<sup>21</sup> Akhmad Sodiki, *Empat Puluh Tahun Masalah-Masalah Dasar Hukum Agraria, Pidato Pengukuhan Guru Besar Ilmu Hukum Universitas Brawijaya*, 17 Juni 2000, dalam Abdoel Gani, Sebagai Pemikir dan Pendidik, Airlangga Press, Surabaya, h. 161, dalam M. Khoidin, *Ibid.*, h. 50

yang mengatur hipotik, meski Undang Undang Pokok Agraria sendiri telah dibentuk. Jadi, di satu sisi Bangsa Indonesia ingin melepaskan diri dari bayang-bayang kolonial, namun di sisi lain masih membutuhkan perangkat hukum yang telah ada guna menampung kebutuhan praktik dalam rangka pembangunan ekonomi. Pada waktu itu bangsa Indonesia belum mampu membuat undang-undang hak jaminan atas tanah, maka untuk sementara ketentuan mengenai hipotik dan *credietverband* (Pengikatan agunan berupa tanah yang umumnya belum bersertifikat).<sup>22</sup>

Hak tanggungan diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang diterbitkan sebagai pelaksana Pasal 51 dan 57 Undang Undang Pokok Agraria. Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bertujuan untuk mengakhiri dualisme pengaturan hak jaminan tanah yang sebelumnya menggunakan hak tanggungan dan lembaga penjaminan kredit. Melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, hak jaminan atas tanah diubah dan disatukan menjadi hak tanggungan. UU Hak Tanggungan diundangkan untuk melengkapi kesatuan hukum pertanahan, khususnya di bidang hak jaminan tanah. Pasal 1 Ayat 6 Ketentuan Konversi UUPA mengatur bahwa hak hipotik yang sudah ada sebelumnya dan hak kreditur diubah menjadi hak tanggungan.

---

<sup>22</sup> Kamus Besar, <https://www.kamusbesar.com/credietverband>, diakses pada 10 Maret 2022

Sebagai suatu upaya untuk memberikan kepastian dan modernisasi hukum jaminan dengan obyek tanah, maka kelahiran Undang Undang Hak Tanggungan dapat dianggap sebagai suatu kemajuan.

Hingga saat ini hukum benda yang berlaku di Indonesia masih bersifat dualistis, yakni untuk benda bergerak digunakan ketentuan dalam Buku II Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sedang mengenai benda tidak bergerak khususnya tanah digunakan Undang Undang Pokok Agraria. Selanjutnya terhadap benda tidak bergerak bukan tanah, seperti kapal laut dan pesawat terbang, digunakan beberapa ketentuan dalam KUHD (“Kitab Undang Undang Hukum Dagang” atau *Wetboek van Koophandel*) dan UU Penerbangan (Undang Undang Nomor 15 Tahun 1992). Apabila dikehendaki unifikasi hukum benda, termasuk pengaturan hak jaminan kebendaan (meliputi pula hak jaminan atas tanah), maka Pemerintah harus segera membentuk Undang Undang Hukum Benda Nasional sehingga dapat dijadikan induk dari seluruh benda dan hak kebendaan.

Menurut Mariam Darus Badruzaman,<sup>23</sup> hukum jaminan merupakan bagian dari hukum benda (Buku II Kitab Undang Undang Hukum Perdata) yang diatur dalam Bab Tentang Piutang-piutang yang diistimewakan (Bab XIX), Tentang Gadai (Bab XX), Tentang Hipotik

---

<sup>23</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Benda-Benda yang Dapat Diletakkan Sebagai Obyek Hak Tanggungan, Kertas Kerja Disajikan dalam Seminar Hak Tanggungan*, Diselenggarakan oleh FH USU Medan, 25 Juli 1996, h. 22, dalam M. Khoidin, *Ibid.*, h. 53.

(Bab XXI). Di samping itu terdapat hukum jaminan yang diatur di luar Buku II Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yaitu dalam Buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata Tentang Perikatan Bab XVII (Penanggungan), UU Perumahan dan Pemukiman, UU Rumah Susun, UU Penerbangan, dan UU Perbankan.

Ada terdapat bermacam sistem hukum dalam tata hukum nasional di Indonesia, yakni meliputi sistem hukum pidana, administrasi, perdata dan lain sebagainya. Sistem hukum benda, keluarga, perikatan, kekayaan dan sebagainya adalah masuk dalam bagian sistem hukum perdata, dimana pada bagian sistem hukum kebendaan tersebut berada pengaturan sifat pemberian jaminan pada hak-hak kebendaan, dimana salah satunya adalah tanah sebagai hak jaminan benda tidak bergerak. Undang Undang Hak Tanggungan ternyata bukan merupakan suatu produk hukum yang dilahirkan dari sistem hukum jaminan yang berinduk pada hukum benda, karena hingga kini Undang Undang Hukum Benda Nasional dan Undang Undang Hukum Jaminan belum dibentuk.

Undang Undang Pokok Agraria sebagai induk atau undang-undang payung (*umbrella Act*) di bidang pertanahan memang tidak harus mengatur hak jaminan atas tanah secara rinci dan tersendiri. Namun apabila hanya berlandaskan pada ketentuan dalam Undang Undang Pokok Agraria tanpa melihat secara keseluruhan sistem hukum yang berlaku maka akan dapat menimbulkan terjadinya tumpang tindih

dalam penerbitan peraturan perundang-undangan. Jadi, kelahiran Undang Undang Hak Tanggungan seharusnya mengacu pada sistem hukum yang berlaku, yaitu hukum yang mengatur kebendaan dan hak-hak kebendaan yang bersifat memberikan jaminan. Seluruh perangkat hukum itu harus bertumpu pada asas-asas yang berlaku, yaitu asas filosofis Pancasila, asas konstitusional Undang Undang Dasar Tahun 1945, asas operasional berdasarkan Undang Undang, dan asas organik yang sifatnya umum dan konkrit. Hukum benda mempunyai asas organik yang bersifat umum antara lain asas tertutup, totalitas, asas *accessie* (perlekatan), asas konsistensi, asas pemisahan horisontal dan asas perlindungan hukum.

Kendati kita belum mempunyai UU Hukum Benda dan UU Hukum Jaminan, namun ternyata telah dibentuk UU Hak Tanggungan (UU Nomor 4 Tahun 1996) dan UU Fidusia (UU Nomor 42 Tahun 1999), sementara hak jaminan yang lain tetap menggunakan produk hukum kolonial, yakni hak gadai dan jaminan perorangan masih dituangkan pada Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Selanjutnya ternyata ketentuan dan rumusan yang terdapat di dalam pasal-pasal Undang Undang Hak Tanggungan lebih banyak mengadopsi ketentuan yang terdapat dalam Buku II Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang mengatur hipotik. Seperti dikatakan oleh Mariam Darus Badruzaman bahwa UUHT berasal dari hak hipotik yang merupakan

bagian dari hukum benda yang secara substansial dituangkan pada Buku ke II dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata.<sup>24</sup>

## 2. Asas pemisahan horizontal dalam hak tanggungan

Dikarenakan dalam pembagian benda pada hukum Adat hanya mengenal benda berupa tanah dan bukan tanah, maka dalam hukum Adat hanya dikenal asas pemisahan horisontal. Dalam hukum perdata Barat dikenal pembagian benda menjadi benda bergerak dan tidak bergerak, sehingga muncul asas *accessie* (perlekatan) vertikal. Jenis benda menurut hukum Barat juga dibedakan menjadi benda berwujud dan tidak berwujud. Namun hukum Barat tidak memperbolehkan pembentukan jenis dan hak kebendaan baru di luar yang telah ditetapkan undang-undang. Perbedaan antara hukum Barat dan hukum Adat dalam mengelompokkan benda membawa implikasi tersendiri dalam membedakan hak-hak jaminan, sehingga berpengaruh pada sifat hak jaminan yang bersangkutan.<sup>25</sup>

Asas perlekatan vertikal adalah pemberian dasar pemilikan tanah serta seluruh benda yang merupakan satu kesatuan yang melekat padanya. Sedang asas pemisahan horisontal berisi pemisahan antara tanah dari seluruh benda yang melekat pada tanah tersebut.<sup>26</sup> Asas

---

<sup>24</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Benda-Benda yang Dapat Diletakkan Sebagai Obyek Hak Tanggungan, Kertas Kerja Disajikan dalam Seminar Hak Tanggungan*, Diselenggarakan oleh FH USU Medan, 25 Juli 1996, h. 22, dalam M. Khoidin, *op.cit.*, h. 55

<sup>25</sup> Moch. Isnaeni, *Hipotik Pesawat Udara di Indonesia*, Darma Muda, Surabaya, 1996, h. 66, dalam M.Khoidin, *Ibid.* h.57.

<sup>26</sup> Djuhaenda Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 67 Dalam M. Khoidin, *op.cit.*, h. 65

pemisahan horisontal adalah pedoman pemikiran pada hukum pertanahan Adat yang lalu diadopsi oleh UUPA (Pasal 5 UU No. 5/1960). Berdasarkan asas tersebut maka benda-benda yang adalah kesatuan pada tanah bukanlah bagian dari tanah atau dengan kata lain terpisah dari tanah, sehingga tiap-tiap tindakan hukum terhadap hak atas tanah bukanlah secara otomatis termasuk benda-benda tersebut.

Sedang asas perlekatan vertikal adalah pedoman pemikiran yang dianut hukum tanah Barat sebagaimana yang ditetapkan dalam B.W. Pasal 571 (1) K.U.H Perdata menentukan bahwa hak milik atas tanah meliputi pula kepemilikan atas apa yang ada di atas dan di dalam tanah. Pasal 1165 K.U.H Perdata juga menentukan bahwa setiap hipotik meliputi pula segala apa yang menjadi satu dengan benda itu karena pertumbuhan atau pembangunan. Sebelum dibentuk UUPA, kedua asas tersebut berlaku secara bersamaan sehingga menimbulkan dualisme pengaturan dalam hukum tanah di Indonesia. Setelah UUPA diberlakukan, maka secara otomatis hukum mengenai tanah yang diatur dalam B.W dinyatakan tidak berlaku lagi, sehingga asas kebendaan yang dianut adalah asas pemisahan horisontal.

Dalam perkembangan hukum dan ekonomi belakangan ini asas perlekatan sebagaimana yang dianut hukum tanah Barat telah mengalami pergeseran. Terhadap sebidang tanah yang di atasnya terdapat benda-benda yang dimiliki oleh lebih dari satu orang, maka asas perlekatan menjadi sesuatu yang tidak layak lagi untuk

dipertahankan. Berkembangnya pemilikan hak atas tanah dalam bentuk *strata title* atau maraknya pembangunan tempat tinggal dalam bentuk kondominium atau rumah susun, menjadikan para ahli hukum tanah mencoba mencari terobosan terhadap asas perlekatan yang selama ini dianut.

Asas perlekatan dalam hukum tanah Barat telah mengalami terobosan dengan penganutan asas pemisahan horisontal untuk memenuhi kebutuhan tertentu, namun di sisi lain hukum pertanahan nasional yang menganut asas pemisahan horisontal juga tidak dapat melepaskan diri dari pengaruh asas perlekatan vertikal yang berasal dari hukum Barat. Penyesuaian itu perlu, karena sesuai sifatnya hukum Adat berunsur statika, dinamika dan plastika, sehingga penerapan asas pemisahan horisontal tidak dilakukan secara mutlak harfiah. Hukum Adat harus pragmatis-realistis, sehingga dapat menyesuaikan dengan kenyataan hidup yang ada.<sup>27</sup> UUPA tidak menyatukan status bangunan yang berdiri di atas tanah, karena UUPA berdasarkan hukum adat yang menganut asas pemisahan. Dalam pendirian bangunan di atas tanah UUPA tidak mengenal pengertian *aardvast* (tertancap dalam tanah), *nagelvast* (terpaku), dan *wortelvast* (tertanam) dalam tanah.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Iman Sudiyat, Perkembangan Beberapa Bidang Hukum Adat sebagai Hukum Klasik Modern, dalam M. Syamsudin, Hukum Adat dan Modernisasi Hukum, Penerbit FH UII, Yogyakarta, h. 26, dalam M. Khoidin, Ibid., h. 60.

<sup>28</sup> Budi Harsono, Undang Undang Pokok Agraria ; Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid Kedua, Djambatan, Jakarta, 1971, h. 291, dalam M. Khoidin, Ibid., h. 60

Menghadapi perkembangan penerapan asas pemisahan dan asas perlekatan, Budi Harsono dan Wirdjodarsono<sup>29</sup> menyatakan perlu dihadapi secara konkrit relatif. Hal ini tidak berarti bahwa di daerah perkotaan berlaku asas *accessie*, melainkan tetap diberlakukan asas pemisahan horisontal sebagaimana dianut hukum Adat, hanya saja penerapannya dilakukan secara relatif konkrit. Bagi pihak ketiga yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah dan bangunan di atasnya cukuplah berpegang pada apa yang disebutkan dalam sertifikat hak atas tanahnya. Apabila di dalam sertifikat hak atas tanah tidak terdapat catatan sebaliknya, bolehlah dia menganggap bahwa bangunan yang ada di atas tanah tersebut adalah milik pihak yang mempunyai tanah.

Berdasarkan Surat Edaran Menteri Agraria No. Dph/364/43/66 tanggal 10 Desember 1966 dapat disimpulkan bahwa asas *accessie* vertikal hanya berlaku untuk tanah yang mempunyai sertifikat, sedang yang belum mempunyai sertifikat dapat dilakukan jual beli tanah tanpa rumah atau bangunan di atasnya. Artinya terhadap tanah yang sudah bersertifikat berlaku asas *accessie* vertikal, sedang bagi tanah yang belum bersertifikat diterapkan asas pemisahan horisontal. Sebenarnya jika asas pemisahan horisontal dianut secara ketat oleh UUPA akan menimbulkan kesulitan jika terjadi pelelangan atas tanah obyek jaminan yang di atasnya terdapat bangunan milik pihak lain. Dalam

---

<sup>29</sup> Budi Harsono dan Wirdjodarsono, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang Undang Hak Tanggungan*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 6., dalam M. Khoidin, *Ibid.*, h. 60

suatu Seminar Nasional Tentang Hukum Jaminan di Jakarta pernah direkomendasikan agar penggunaan asas pemisahan horisontal tidak bersifat kaku, terutama jika pemilikan tanah dan bangunan ada pada satu tangan.<sup>30</sup>

Penganutan asas pemisahan horisontal dalam hukum Adat didasarkan pada fenomena pemilikan tanah yang terlepas dengan pemilikan tanaman dan bangunan di atasnya, sehingga bangunan tersebut dapat dijual tanpa hak atas tanahnya. Di Jawa terdapat tradisi menjual bangunan (rumah) tanpa tanahnya (*adol bedol*), sehingga konsep pemilikan antara tanah dengan bangunan di atasnya dipisahkan. Tradisi demikian dapat dilakukan karena pada jaman dahulu banyak rumah terbuat dari bambu atau kayu yang mudah dipindahkan, sehingga dapat dijual tanpa harus menjual hak atas tanahnya. Peralihan hak milik atas bangunan dilakukan dengan mencabut (*bedol*: Bahasa Jawa) bangunan dan memindahkan ke tempat pembeli. Dalam kehidupan masyarakat sekarang di mana model rumah seperti itu jarang ada, maka asas pemisahan horisontal tidak harus diterapkan secara ketat.

Dalam UU No. 4/1996 terdapat inkonsistensi penganutan asas pemisahan horisontal. Ketentuan dalam UU No. 4/1996 tidak taat asas karena secara tegas mengikutsertakan benda-benda di atasnya sebagai obyek hak tanggungan. Hal ini terlihat dari judul yang tercantum dalam

---

<sup>30</sup> Toyib Sugianto, Asas Pemisahan Horisontal dalam Kaitannya dengan lembaga Jaminan Hak Atas Tanah dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tesis, Pascasarjana Unair, Surabaya, 2007, h. 53, dalam M. Khoidin, *Ibid.*, h. 61

undang-undang tersebut, yaitu “Undang Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah”. Kata “beserta” dalam judul undang-undang tersebut merangkai kata "tanah" dan kata “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”. Rangkaian kata-kata tersebut dapat ditafsirkan bahwa hak tanggungan juga meliputi tanah dan benda di atasnya. Atau dengan perkataan lain judul UU No. 4/1996 menganut asas perlekatan (*accessie*) sehingga identik dengan hipotik yang diatur K.U.H Perdata. Dapat pula dikatakan bahwa ketentuan hipotik yang menganut asas perlekatan diadopsir oleh UU Hak Tanggungan yang mendasarkan pada hukum Adat yang menganut asas pemisahan horisontal.

Tanah selain memiliki sifat abadi, juga memiliki sifat religius, budaya, politis, sakral kesatuan dan kemanan serta ekonomis dan bangunan adalah dua komponen yang berbeda. Sedangkan bangunan condong kepada sifat ekonomis dan mempunyai jangka waktu yang relatif sementara. Tanah dan bangunan adalah dua hal yang berbeda.<sup>31</sup>

Terhadap inkonsistensi asas yang dianut UUHT, Sutan Remy Sjahdeini menyarankan agar dibuat undang-undang tersendiri mengenai hak jaminan atas benda yang berkaitan dengan tanah. Benda-benda tersebut meliputi benda-benda yang merupakan kesatuan maupun yang tidak merupakan kesatuan dengan tanahnya. Hanya

---

<sup>31</sup> Mariam Darus Badruzaman, Benda-Benda yang Dapat Diletakkan sebagai Obyek Hak Tanggungan, dalam Lembaga Kajian Hukum Bisnis, FH USU Medan, Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 40, dalam M. Khoidin, *Ibid.*, h. 40.

benda-benda yang diharuskan untuk didaftar dan mempunyai sertifikat hak saja yang dapat dibebani hak jaminan. Dengan demikian maka benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat dibebani hak jaminan sekalipun hak atas tanahnya tidak dibebani hak tanggungan. Apabila undang-undang tersebut dibentuk maka asas pemisahan horisontal dalam hukum tanah nasional berlaku mutlak dan taat asas (konsisten).<sup>32</sup>

Mariam Darus juga menyarankan hal yang senada dengan Sutan Remy, bahwa pemisahan benda-benda yang ada di atas tanah dapat dilakukan melalui pendaftaran. Dengan pendaftaran (publikasi) bangunan maka benda tersebut dapat dijadikan obyek perikatan terlepas dari tanahnya. Arti yuridis pendaftaran itu adalah menciptakan hak kebendaan (*real right*), dan tidak dipergunakan dalam arti administratif. Hubungan antara pemilik benda-benda yang ada diatas tanah terpisah dari tanahnya, sedang hubungan antara pemilik benda dan pemilik tanah ditentukan dalam perjanjian. Apabila pemilik benda yang sudah terdaftar itu ingin melakukan perikatan terhadap bangunannya, maka dia tidak membutuhkan campur tangan atau meminta ijin dari pemilik tanah untuk ikut serta terlibat di dalam perjanjian yang diadakannya.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Sutan Remy Sjahdeini, Beberapa Permasalahan UUHT bagi Perbankan, dalam Lembaga Kajian Hukum Bisnis, FH USU Medan, Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar), Citra Aditya Bakti, Bandung 1996, h. 91, dalam M. Khoidin, *Ibid.*, h. 63.

<sup>33</sup> Mariam Darus Badruzaman, Benda-Benda yang Dapat Diletakkan sebagai Obyek Hak Tanggungan, dalam Lembaga Kajian Hukum Bisnis, FH USU Medan, Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 40, dalam M. Khoidin, *op.cit.*, h. 64.

## B. Hak tanggungan menurut UU No. 4 Tahun 1996

### 1. Pengertian hak tanggungan

Mengenai pemahaman hak tanggungan, menurut Pasal 1 angka 1 UU Nomor 4 Tahun 1996 dikatakan bahwa “*hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.*” melalui penjelasan itu bisa dimengerti bahwa hak tanggungan atas tanah bisa termasuk atau tidak termasuk benda lain yang berkaitan atas tanah tersebut.

Hak tanggungan memiliki pengertian yang tidak berbeda dengan hipotik menurut Pasal 1162 KUH Perdata yang mendefinisikan hipotik sebagai “*suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan.*” Begitu pula terhadap pengertian *credietverband* menurut Pasal 1 Peraturan *Credietverband* (*Staatsblaad* Tahun 1909 Nomor 584 *juncto Staatsblaad* Tahun 1937 Nomor 190) yang mendefinisikan *credietverband* sebagai “*hak kebendaan atas benda tidak bergerak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mengambil penggantian guna pelunasan piutangnya.*”

Beberapa ahli hukum pada saat ini masih mempersoalkan pemakaian istilah hak “tanggungan” bagi lembaga jaminan atas tanah.

Kata "tanggung" sesungguhnya adalah istilah yang biasa digunakan di bidang asuransi. Kata "tanggung" biasa digunakan untuk persamaan kata "asuransi", sehingga lahirlah makna "penanggung" yang berarti asuradur dan "tertanggung" yakni pihak yang diasuransikan atau ditanggung.<sup>34</sup> Oleh sebab itulah bidang asuransi pernah "menggugat" pemakaian kata "tanggung" pada lembaga jaminan atas tanah dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996. Gugatan tersebut bisa dianggap wajar sebab kata "pertanggung" telah menjadi "familiar" dunia asuransi, dimana akhirnya menimbulkan pemikiran agar kata-kata tersebut hanya dipakai dalam kalangan asuransi saja. Dengan dipakainya kata "tanggung" guna memberikan nama lembaga jaminan atas tanah, memberikan arti ganda pada kata tersebut, yakni sebagai asuransi dan hak jaminan (atas tanah).

Apabila dikatakan bahwa penggunaan kata "tanggung" diambil dari lembaga jaminan yang berasal dari hukum Adat yang merupakan sumber Undang Undang Pokok Agraria, juga tidak sepenuhnya benar, karena dalam hukum Adat di wilayah manapun di Indonesia tidak dikenal kata "tanggung" untuk menamai hak jaminan atas tanah. Hak-hak yang bersifat memberikan jaminan atas tanah menurut hukum Adat di Indonesia dinamakan gadai tanah, meski di beberapa daerah disebut dengan istilah berbeda-beda. Misalnya di Bugis digunakan

---

<sup>34</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang Dihadapi Perbankan*, Airlangga University Press, h. 3, dalam M. Khoidin, *Ibid.*, h. 76.

istilah *sanra*; atau *pita'galak* di Makassar; *pa'pentoean* di Toraja; *adol sende*, *jonggolan* atau “tanggungan” di Jawa; *ngajual akad* di Sunda, *menggadai* di Minangkabau; *babaring* di Dayak Ngaju; *makantah* di Bali; dan lain-lain.<sup>35</sup>

Konsep serta filosofi hak jaminan pada tanah di hukum Adat tidak sama terhadap hukum Barat. Pada hukum Adat menggunakan tanah sebagai jaminan hutang adalah perbuatan persiapan. Dimana berarti pada saat pinjaman diterima oleh peminjam, maka saat itu juga sudah ditentukan tanah pertanian yang akan dipakai sebagai benda jaminan pelunas hutang (*delgingsovereenkomst*). Sehingga perjanjian pinjam uang itu diganti dengan perjanjian tanah.<sup>36</sup> Gadai tanah pada hukum adat adalah contoh macam transaksi penjualan tanah. Maka dari itu pemberi pinjaman memegang penguasaan serta pengambil alihan manfaat pada tanah yang digadaikan. Bukan hanya itu, pemberi pinjaman (yang menurut konsep hukum Barat disebut kreditur) bisa menjadi pemilik tanah untuk selamanya bilamana dijual atau bila peminjam tidak bisa membayar hutang padanya. Ciri-ciri ini tidak diperbolehkan pada hak jaminan menurut Hukum Barat.

Pemakaian istilah “tanggungan” juga sulit dicari padanannya pada bahasa Inggris. Iming Tesalonika mencoba menterjemahkan kata

---

<sup>35</sup> Samsul Bahri, Eksistensi, Fungsi dan Realita serta Masa Depan Hak Gadai Tanah Pertanian Setelah Berlakunya Undang Undang Pokok Agraria, Disertasi, Program Pascasarjana Unair Surabaya, h. 8

<sup>36</sup> Iman Sudiyat, Hukum Adat Sketsa Adat, Liberty, Yogyakarta, 1978, h. 48, dalam M. Khoidin, Ibid., h. 77

“tanggung” dengan “*encumbrance*”, sehingga istilah hak tanggungan diterjemahkan menjadi *Encumbrance Right*.<sup>37</sup> Penggunaan kata “*encumbrance*” sebagai sinonim bagi kata “tanggung” dalam Bahasa Inggris juga tidak tepat, karena menurut John M Echols, arti kata *encumbrance* adalah “rintangan, halangan atau beban”.<sup>38</sup> Apabila diikuti definisi John M Echols tersebut, maka *Encumbrance Right* berarti hak sesuatu benda, yang dalam istilah hukum disebut hak jaminan (*secured right atau security interest*) yang tertuju pada benda bergerak atau tidak bergerak.

Dalam Black's Law Dictionary kata "*encumbrance*" dimaknai sebagai “hak atas atau jaminan atas sesuatu benda”. Secara lebih luas kata *encumbrance* juga diartikan sebagai “tuntutan, gadai, ganti rugi, hak sewa, hak jaminan, hak atas jalan, tagihan pajak”.

G.W Paton juga menyatakan bahwa *encumbrance* tidak hanya terbatas pada properti riil, tetapi juga dapat tertuju pada properti personal yang dijadikan jaminan, seperti mutiara yang bernilai sangat tinggi. Memang diakui oleh Paton bahwa akan muncul kesulitan jika suatu klaim diajukan tidak atas properti riil. Lebih lanjut Paton mengatakan bahwa kemungkinan adanya tiga macam *encumbrances*,

---

<sup>37</sup> Iming M. Tesalonika, Indonesian Security Interest, Pusat Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Jakarta, 2002, h. 39, dalam M. Khoidin, Ibid., h. 76

<sup>38</sup> John M Echols dan Hassan Shadily, An English-Indonesian Dictionary, Cornell University Press, Ithaca and London, Edisi Bahasa Indonesia diterbitkan Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997, h. 212, dalam M. Khoidin, Ibid., h. 78

yaitu meliputi pula *hak tentang sewa, kerja paksa atau perbudakan, dan hak jaminan*.

Karena kata *encumbrance right* identik dengan istilah *secured right* atau *security interest*, maka tidaklah tepat jika dipakai untuk menterjemahkan istilah hak tanggungan atas tanah yang lebih bersifat spesifik. Istilah *encumbrance right* lebih bersifat umum, yaitu hak jaminan yang membebani hak atas benda baik bergerak maupun tidak bergerak. Penggunaan kata hipotik bagi hak jaminan atas tanah adalah lebih tepat dibanding dengan istilah hak tanggungan. Alasan bahwa penggunaan kata “tanggungan” adalah untuk menasionalisasi istilah asing (hukum Barat), yaitu menggantikan kata hipotik dan *credietverband* bagi hak jaminan atas tanah yang pernah berlaku di Indonesia, juga tidak sepenuhnya benar.

## 2. Asas-asas hak tanggungan

Pembuatan Undang Undang Hak Tanggungan sebagai salah satu bentuk hak jaminan atas benda tidak bergerak dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan praktik dalam pembuatan perjanjian pinjam uang atau kredit perbankan. Keberadaan hak tanggungan dimaksudkan untuk memberikan rasa aman kepada kreditur bagi pelunasan utang yang telah diberikan kepada debitur. Sebagai bagian dari hak jaminan, hak tanggungan memberikan prioritas (prioritas) kepada kreditur tertentu di atas yang lain. Adapun ciri pokok pada hak tanggungan, yakni: (1) kreditur diberikan kedudukan yang utama (*preferensi*); (2) meski dalam

tangan siapapun namun selalu mengikuti obyeknya; (3) asas spesialisasi dan publisitasnya terpenuhi; dan (4) pelaksanaan eksekusinya mudah dan pasti.<sup>39</sup>

Tidak dapat dibagi adalah juga sifat melekat pada hak tanggungan, dimana maksudnya adalah meski beberapa bagian dari hutang telah dibayarkan namun hak tanggungan tetap melekat pada seluruh benda yang dijadikan obyek. Hak tanggungan meliputi benda secara utuh dan keseluruhan sampai semua hutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut dilunasi. Debitur tidak berhak meminta kembali sebagian dari benda yang dijamin meski telah membayar sebagian hutangnya. Pemegang hak tanggungan tetap berhak menahan seluruh benda yang menjadi obyek hak tanggungan meski debitur telah membayar sebagian hutangnya. Keberadaan hak tanggungan hanya sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) dari suatu perjanjian yang utamanya. Hak tanggungan lahir dari perjanjian pokok yang sebelumnya telah dibuat oleh debitur dan kreditur. Sebagai suatu perjanjian tambahan, maka kelahiran, peralihan dan hapusnya hak tanggungan bergantung pada perjanjian pokoknya.

Kemudian lebih jelas Sutan Remy Sjahdeini<sup>40</sup> menjelaskan asas-asas hak tanggungan yang tersebar dalam berbagai pasal Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu: “memberikan kedudukan yang

---

<sup>39</sup> Maria SW Soemardjono, Hak Tanggungan dan Fidusia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996h. 2, dalam M. Khoidin, *Ibid.*, h. 80

<sup>40</sup> Sutan Remy Sjahdeini, h. 11-34, dalam M. Khoidin, *Ibid.*, h. 81

diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan, tidak dapat dibagi-bagi, hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada, dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari, bersifat *accessoir*, dapat dijadikan jaminan untuk hutang yang baru akan ada, dapat menjamin lebih dari satu hutang, mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek hak tanggungan itu berada, di atas hak tanggungan tidak dapat dilakukan sita oleh pengadilan, hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (asas spesialisitas), wajib didaftarkan (asas publisitas), dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu, tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan bila debitur cidera janji dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti.”

3. Obyek dan subyek hak tanggungan.

Hak Tanggungan adalah bentuk baru dari hak jaminan atas barang tidak bergerak, khususnya tanah. Tanah dan bukan tanah adalah dua macam dari bentuk benda tidak bergerak. Benda tidak bergerak bukan tanah adalah yang oleh undang-undang ditentukan sebagai benda tidak bergerak, seperti kapal dan pesawat terbang dengan berat tertentu. Semula tanah bisa dipakai sebagai jaminan pada bentuk hipotik dan *credietverband*. Selanjutnya berdasarkan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 terhadap tanah yang adalah benda tidak bergerak hanya

bisa dijadikan jaminan dengan nama Hak Tanggungan. Kemudian yang bukan tanah yang adalah benda tidak bergerak lainnya yang bisa dijadikan obyek jaminan, yakni untuk kapal laut dan pesawat terbang melalui lembaga hipotik. Benda yang bukan tanah yang terkait juga merupakan hak tanggungan.

Di dalam UU Hak Tanggungan ditentukan bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak terbagi, artinya jika sebagian hutang dilunasi tidak mewajibkan pemegang hak tanggungan untuk menyerahkan sebagian dari tanah yang dijadikan jaminan. Sifat tidak bisa terbagi-bagi ini bisa ditentukan lain oleh para pihak berdasarkan perjanjian yang disepakati bersama. Di samping tidak bisa terbagi-bagi, hak tanggungan juga mempunyai sifat-sifat yang ada pada hak jaminan lainnya, seperti selalu mengikuti bendanya, bersifat *accessoir*, didahulukan pemenuhannya dari kreditur yang lain, memberikan wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan hutang manakala debitur wanprestasi.

Penjaminan hutang bersamaan hak tanggungan bisa berbentuk hutang yang sudah ada atau sudah diperjanjikan dalam jumlah tertentu atau yang saat permohonan eksekusi hak tanggungan bisa ditetapkan atas perjanjian hutang piutang lain yang menimbulkan perikatan. Hak tanggungan bisa diberikan pada suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah berupa: (1) hak milik, (2) hak guna usaha, dan (3) hak guna bangunan. Hak tanggungan juga dapat dibebankan pada hak pakai atas tanah negara. Selain itu, hak tanggunganpun bisa dibebankan pada hak atas tanah berikutan bangunan, tanaman, serta hasil karya yang sudah ada atau akan ada yang adalah satu kesatuan dengan tanah tersebut serta yang adalah milik pemegang hak yang pembebanannya dinyatakan dengan tegas.

Dalam beberapa hutang (lebih dari satu) bisa dilakukan pembebanan terhadap satu obyek hak tanggungan. Peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan berdasarkan tanggal pendaftarannya, sedang peringkat hak tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan aktanya. Ketentuan itu berbeda dengan hipotik yang tidak memandang tanggal pembuatan akta jika beberapa hipotik didaftarkan pada tanggal bersamaan. Atas kekuasaan sendiri, pemegang pertama hak tanggungan memiliki hak dalam menjual serta mengambil sebagian guna pelunasan piutangnya atas hasil penjualan obyek hak tanggungan melalui lelang umum bilamana ada wanprestasi yang dilakukan oleh debitur.

Pemberi dan penerima (pemegang) hak adalah subyek hak tanggungan. Dalam melakukan pendaftaran obyek hak tanggungan, badan hukum maupun orang perseorangan yang merupakan pemberi hak tanggungan yang memiliki kewenangan wajib hadir. Pemegang hak

tanggungan bisa juga berupa badan hukum maupun orang-perorangan dimana berposisi pada pihak yang berpiutang (kreditur).

### **C. Jaminan hak tanggungan**

#### **1. Pemberian hak tanggungan**

Pelaksanaan proses pemberian hak tanggungan melalui tahap pemberian dan pendaftaran hak tanggungan.

Pejabat umum yakni "*Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki wewenang melakukan akta pemindahan hak atas tanah serta akta lain sebagaimana sesuai Pasal 10 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dalam pemberian hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.*"

Janji guna pemberian hak tanggungan harus selalu mengawali tahap pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji tersebut dicantumkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak bisa dipisahkan atas perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Boedi Harsono (2007: 432) menguraikan bahwa tahap hak tanggungan ini dilakukan dengan dibuatnya APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT, dimana isi dan bentuknya

ditetapkan dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996. Ketentuan tersebut sebagaimana dalam Pasal 10 Ayat (1) UUHT yang mengatakan bahwa, “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”<sup>41</sup>

Sebagaimana pada Pasal 10 Ayat (1) UUHT, janji pemberian hak tanggungan harus dilakukan dahulu. Persyaratan janji tersebut wajib tertuang serta menjadi bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan ataupun perjanjian lain yang menimbulkan hutang. Dimana artinya, penguangan setiap janji pemberian hak tanggungan dalam APHT mendahului perjanjian utang-piutangnya yang berlaku sebagai jaminan pelunasan utang tertentu sehubungan dengan sifatnya sebagai perjanjian *accessoir*.

Kemudian pada Pasal 10 Ayat (2) UUHT, perjanjian tertulis atas pemberian hak tanggungan yang tertuang pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang merupakan akta PPAT berisikan pemberian hak tanggungan pada kreditur tertentu merupakan jaminan untuk pelunasan piutangnya. Ketentuan tersebut menyatakan, “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak

---

<sup>41</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, h. 28

Tanggungjawab oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Purwahid Patrik dan Kashadi (1998: 66-68) menerangkan,<sup>42</sup> "guna pemenuhan asas spesialitas pada hak tanggungan, baik terkait subyek, obyek, mau pun utang yang telah terjamin, maka menurut ketentuan dalam Pasal 11 Ayat (1) UUHT, di dalam APHT( Akta Pemberian Hak Tanggungan) harus mencantumkan antara lain; (a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan; (b) Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi hak tanggungan; (c) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan; (d) Nilai tanggungan; (e) Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan."

Isi APHT yang harus tercantum sebagaimana tertuang pada Pasal 11 Ayat (1) UUHT, antara lain:<sup>43</sup>

- a. "Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan; Bahwa nama dan identitas para pihak dalam perjanjian pemberian hak tanggungan harus disebutkan suatu syarat yang logis. Tanpa identitas yang jelas, PPAT tidak tahu siapa yang menghadap kepadanya, dan karenanya tidak tahu siapa yang menandatangani aktanya, apakah penghadap cakap bertindak terhadap persil jaminan dan sebagainya."

---

<sup>42</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 28-29

<sup>43</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 29

- b. “Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi hak tanggungan; Pencantuman domisili para pihak dalam APHT sebagaimana dimaksud, apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih. Dengan dianggapnya kantor PPAT sebagai domisili Indonesia bagi pihak yang berdomisili di luar negeri apabila domisili pilihannya tidak disebut di dalam akta, syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi.”
- c. “Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin; Yang meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan. Hal ini merupakan konsekuensi dari sifat *accessoir* perjanjian pemberian jaminan dari perjanjian pokoknya.”
- d. “Nilai tanggungan; Nilai tanggungan merupakan suatu jumlah yang dinyatakan dalam sejumlah uang tertentu yang menunjukkan besarnya beban yang disepakati antara kreditur dan pemberi hak tanggungan, yang menindih persil jaminan. Besarnya nilai tanggungan tersebut jumlah maksimum, sebesar mana kreditur *preferen* (didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan persil jaminan, jika debitur wanprestasi). Jumlah tersebut tidak harus sama dengan jumlah utang, bahkan biasanya lebih besar daripada utang, demi untuk

menjaga, jika pada waktu pelaksanaan eksekusi atas persil jaminan, utang debitur telah membengkak, karena adanya denda, ganti rugi, dan/atau tunggakan bunga. Dengan memperjanjikan dan memasang beban yang lebih besar dari utang pokok, diharapkan bahwa kreditur masih tetap bisa *preferen* untuk seluruh tagihannya (yang karena alasan itu, bisa menjadi lebih besar dari utang pokoknya).”

- e. Namun, mengingat bahwa jumlah itu hanya merupakan jumlah maksimum, maka ada kemungkinan bahwa pada saat pelaksanaan eksekusi persil, jaminan kreditur hanya preferen sampai jumlah yang kurang dari yang dipasang (nilai tanggungan), karena misalkan saja pokok utangnya sudah dicicil oleh debitur, sehingga sisa utangnya sudah kurang dari beban hak tanggungan yang dipasang.
- f. “Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan; Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.”

Purwahid Patrik dan Kashadi (1998: 438)<sup>44</sup> menerangkan “apabila tidak tercantum secara lengkap maka APHT bisa batal demi hukum mengingat ketentuan atas isi APHT itu bersifat wajib bagi sahnya pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.”

Purwahid Patrik dan Kashadi (1998: 144)<sup>45</sup> juga menambahkan “bahwa konsekuensi hukum bagi tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Ayat (1) UUHT tersebut, seyogianya dicantumkan sebagai salah satu ayat atau pasal dalam batang tubuh UUHT dan tidak sekadar dikemukakan dalam penjelasannya.”

J. Satrio (2007: 289)<sup>46</sup> menerangkan “bahwa nama dan identitas para pihak dalam perjanjian pemberian hak tanggungan harus disebutkan suatu syarat yang logis. Tanpa identitas yang jelas, PPAT tidak tahu siapa yang menghadap kepadanya, dan karenanya tidak tahu siapa yang menandatangani aktanya, apakah menghadap cakap bertindak, apakah ia mempunyai kewenangan bertindak terhadap persil jaminan, dan sebagainya. Hal itu berkaitan dengan masalah kepastian hukum dan asas spesialisasi daripada hak tanggungan.”

Pemberian hak tanggungan hanya akan terjadi jika sudah ada perjanjian induk yang sudah ada sebelumnya, yaitu perjanjian yang

---

<sup>44</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, h. 30

<sup>45</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, h. 30

<sup>46</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, h. 30

sifatnya mengikat hubungan hukum antara utang yang dijamin untuk dibayar melalui hak tanggungan sebagai lampiran dari hak tanggungan dari perjanjian jaminan hak tanggungan.

Hal ini dituangkan dengan tegas pada ketentuan Pasal 3 Ayat (1) UUHT sebagai berikut, "Utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan."

Rachmadi Usman (2003: 412)<sup>47</sup> mengungkapkan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 3 Ayat (1) UUHT, dimana setelah itu dikaitkan dengan penjelasannya, bisa ditarik kesimpulan bahwa utang yang memiliki jaminan akan pelunasan melalui hak tanggungan tidaklah selalu pada jumlah yang tertentu dan tetap, melainkan dapat juga jumlahnya baru bisa ditentukan kemudian. Ada pun maksud utang tersebut bisa berupa; "(a) Utang yang telah (sudah) ada, dengan jumlah tertentu; (b) Utang yang belum ada, tetapi telah (sudah) diperjanjikan, dengan jumlah tertentu, seperti utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditur untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan bank garansi; (c) Jumlahnya tertentu secara tetap atau ditentukan kemudian pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan

---

<sup>47</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, h. 31

diajukan, seperti utang bunga atas pinjaman pokok dan biaya-biaya lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian; (d) Berdasarkan cara perhitungan yang telah ditentukan dalam: *Perjanjian utang-piutang*, dan *perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, berupa perjanjian pinjam-meminjam mau pun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada di bawah pengampuan yang diikuti dengan pemberian hak tanggungan oleh pihak pengelola.*”

J. Satrio (2007: 151)<sup>48</sup> memaparkan “utang yang telah ada adalah utang yang benar-benar sudah direalisir dan karenanya yang jumlah uang utangnya sudah diserahkan kepada debitur, atau dengan perkataan lain, di sini benar-benar sudah terutang sejumlah uang tertentu, baik itu berupa utang murni atau pun utang dengan ketentuan waktu.” Pada utang murni hanya disebutkan besarnya utang dan kalau ada perjanjian juga bunganya dan yang segera matang untuk ditagih. Dalam praktik, sering bertemu dengan perjanjian utang-piutang (kredit) dengan ketentuan waktu, dalam mana disebutkan juga untuk berapa lama utang (kredit) itu diberikan, dengan konsekuensinya sesuai dengan asas Pasal 1349 KUH Perdata, yang menetapkan bahwa “dalam perjanjian utang-piutang, ketentuan waktu harus ditafsirkan untuk keuntungan debitur, kecuali ditentukan lain, kreditur tidak bisa menagih kembali utang tersebut sebelum waktu yang ditentukan, sedang debitur bisa sewaktu-

---

<sup>48</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 32

waktu melunasinya dan biasanya dalam perjanjian utang-piutang (kredit) memang ditetapkan adanya kesempatan debitur untuk mempercepat pelunasan, baik dengan disertai denda atau tidak.”

Selain itu, di dalam APHT, bisa dituangkan janji-janji sebagaimana pada Pasal 11 Ayat (2) UUHT. Janji-janji sebagaimana pada Pasal 11 Ayat (2) UUHT adalah usaha kreditur agar sebisa mungkin memastikan supaya objek jaminan tetap memiliki nilai yang terbaik, khususnya kelak saat eksekusi. Maka dari itu, sebisa mungkin seluruh penyebab mundurnya nilai objek jaminan, atas akibat dari ulahnya pemberi jaminan atau karena suatu malapetaka, terantisipasi.

Ketentuan pada Pasal 11 Ayat (2) UUHT menyebutkan janji-janji yang bisa dicantumkan pada APHT, yakni:

- a. “Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan”;
- b. “Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan”;
- c. “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan

penetapan ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cedera janji”;

- d. “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang”;
- e. “Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cedera janji”;
- f. “Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan”;
- g. “Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan”;
- h. “Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum”;

- i. “Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan”;
- j. “Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan”;
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Rachmadi Usman (2003: 419)<sup>49</sup> menyebutkan “untuk ketentuan dalam Pasal 12 UUHT memuat janji yang dilarang dicantumkan dalam APHT, yaitu "janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum", karena ini melanggar maksud dan tujuan pembebanan hak tanggungan sebagai jaminan.”

## 2. Pendaftaran hak tanggungan.

Pembuatan buku tanah atas hak tanggungan, pencatatan pada buku tanah obyek hak tanggungan, serta penyalinan catatan dari sertifikat hak atas tanah yang berkaitan tersebut dilakukan kantor pertanahan dalam proses pendaftaran hak tanggungan.

Boedi Harsono (2002:192)<sup>50</sup> menjelaskan “pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan,

---

<sup>49</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 33

<sup>50</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 34

hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, maka diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris atau Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dan memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.”

Pemberian hak tanggungan yang tidak dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum dapat membebaskan hak tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan, dengan memberikan hak tanggungan dan menandatangani APHT-nya melalui dikuasakan kepada pihak lain (Boedi Harsono, 2007: 444).<sup>51</sup>

Ada dua alasan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), yaitu:

- a. Alasan subjektif, antara lain: “(1) Pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Notaris/PPAT untuk membuat akta hak tanggungan; (2) Prosedur pembebanan hak tanggungan panjang/lama; (3) Biaya penggunaan hak tanggungan cukup tinggi; (4) Kredit yang diberikan jangka pendek; (5) Kredit yang

---

<sup>51</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, h. 34

diberikan tidak besar/kecil; (5) Debitur sangat dipercaya/bonafide.”

- b. Alasan objektif, antara lain: “(1) Sertifikat belum diterbitkan; (2) Balik nama atas tanah pemberi hak tanggungan belum dilakukan; (3) Pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi hak tanggungan; (4) Roya/pencoretan belum dilakukan.”

Pemberian kuasa harus dilakukan di hadapan seorang Notaris atau PPAT, dengan suatu akta autentik yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat di hadapan Notaris atau PPAT yang bersangkutan dalam dua ganda. Semuanya asli (*in originali*), ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, dua orang saksi, dan Notaris atau PPAT yang membuatnya. Selebar disimpan di kantor Notaris atau PPAT yang bersangkutan, lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian HT dan penggunaan APHT-nya.

Boedi Harsono (2007: 445) menguraikan bahwa “dalam penggunaan SKMHT tidak ada minuit dan tidak juga dibuat *grosse* sebagai salinannya. PPAT wajib menolak membuat APHT berdasarkan surat kuasa yang bukan SKMHT “*in originali*”, yang formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan bentuk serta isinya ditetapkan dengan peraturan menteri.”<sup>52</sup>

Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memuat larangan dan persyaratan bagi sahnya SKMHT, sebagai berikut:

- a. Dilarang SKMHT memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lainnya daripada membebaskan hak tanggungan. Tidak dilarang pemberi kuasa memberikan janji-janji yang dimaksudkan dalam Pasal 11 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996;
- b. Dilarang memuat kuasa substitusi. "Substitusi" adalah penggantian penerima kuasa melalui peralihan, hingga ada penerima kuasa baru;
- c. Wajib dicantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas krediturnya, nama serta identitas debitur, apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Dalam penjelasan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disampaikan bahwa apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi

---

<sup>52</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, h. 35

atau dilanggar larangan-larangan di atas, SKMHT yang bersangkutan menjadi batal demi hukum.

Boedi Harsono (2007: 446) menerangkan “kuasa untuk memberikan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun juga, juga jika pemberi hak tanggungan meninggal dunia. Kuasa tersebut berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis waktunya. Hal tersebut diatur oleh undang-undang dalam rangka melindungi kepentingan kreditur sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa untuk membebaskan hak tanggungan yang dijanjikan.”<sup>53</sup>

Perihal jangka waktu pemakaian SKMHT ditetapkan pada Pasal 15 Ayat (3) dan Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Apabila yang dijadikan objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang sudah didaftar, dalam waktu selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan penggunaan APHT yang bersangkutan. Sedangkan, apabila yang dijadikan jaminan hak atas tanah yang belum didaftar, jangka waktu penggunaannya dibatasi tiga bulan. Batas waktu tiga bulan berlaku juga bilamana hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat, tetapi belum tercatat atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru.

Sebagai pengecualian dari hal di atas, maka berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

---

<sup>53</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, h. 35-36

Nomor 4 Tahun 1996 dihubungkan dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/Kep/Dir tanggal 29 Mei 1993 terhadap kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil yang meliputi kredit kepada KUD, KUT, kredit kepada koperasi primer untuk anggotanya, KPR yang diberikan untuk pengadaan rumah sederhana dengan luas tanah maksimal 200 m<sup>2</sup>, kredit untuk kaveling siap bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 72 m<sup>2</sup> dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya, kredit produktif lainnya yang diberikan oleh bank umum dan BPR dengan plafon tidak melebihi Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) antara lain kredit umum pedesaan (disalurkan BRI), kredit kelayakan usaha (yang disalurkan oleh bank pemerintah), jangka waktu SKMHT-nya adalah sampai dengan waktu kreditnya berakhir.

Sebagaimana ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan diterangkan bahwa:

- a. “Sebagai bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan 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) dikembalikan pada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan”;
- e. “Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan. 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 debitur cedera 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.”

Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono (1996:17) menerangkan hal ini berarti Sertifikat Hak Tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan atau lahirnya hak tanggungan. Oleh karena itu, maka Sertifikat Hak Tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada, atau dengan kata lain

yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.<sup>54</sup>

Atas dasar ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan, maka hal-hal yang menjadikan hapusnya hak tanggungan adalah (Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, 1996: 436):

- a. “Hapusnya piutang yang dijamin, hal tersebut sebagai konsekuensi dari sifat *accessoir* hak tanggungan”;
- b. “Dilepaskannya hak tanggungan oleh kreditur pemegang hak tanggungan yang dinyatakan dalam akta dan diberikan kepada pemberi hak tanggungan”;
- c. “Pembersihan hak tanggungan, berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri atas permohonan pembeli objek hak tanggungan, apabila hasil penjualan objek hak tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitur. Apabila tidak diadakan pembersihan, hak tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani objek yang dibeli. Hal tersebut diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan”;
- d. “Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan, hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditur masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditur.”

---

<sup>54</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, h. 37

**BAB III**  
**PERLINDUNGAN HUKUM ATAS EKSEKUSI OBYEK HAK**  
**TANGGUNGAN**

**A. Sifat Eksekusi Hak Tanggungan**

1. Eksekusi dan sita jaminan secara umum.

Untuk lebih mengetahui mengenai pelaksanaan hak-hak jaminan perlu lebih mendalami hukum eksekusi. Yaitu hukum yang mengatur tentang pelaksanaan hak-hak kreditur dalam perutangan yang tertuju terhadap harta kekayaan debitur, manakala perutangan itu tidak dipenuhi secara sukarela oleh debitur.<sup>55</sup>

Eksekusi berasal dari kata “executie” artinya pelaksanaan putusan. Sebagai alasannya bertitik tolak dari ketentuan Bab Sepuluh Bagian Kelima HIR atau Titel Keempat Bagian Keempat RBG, pengertian eksekusi sama dengan pengertian menjalankan putusan (*tenuitvoerlegging van vonnissen*). “Menjalankan putusan pengadilan, tiada lain daripada melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tertugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela” (M. Yahya Harahap, 2006: 6).<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Liberty Offset Yogyakarta, 2011, h. 31.

<sup>56</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 39

Menurut R. Subekti (1989: 130),<sup>57</sup> bahwa “pelaksanaan suatu putusan yang sudah tidak dapat diubah lagi itu, ditaati secara sukarela oleh pihak yang bersengketa. Jadi, di dalam makna perkataan eksekusi sudah mengandung arti pihak yang kalah mau tidak mau harus mentaati putusan itu secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan kekuatan umum, yang dimaksud dengan kekuatan umum adalah polisi bahkan kalau perlu militer (angkatan bersenjata).”

“Menurut Djazuli Bachar (1989: 6)<sup>58</sup>, untuk melaksanakan putusan pengadilan, yang tujuannya tidak lain adalah untuk mengefektifkan suatu putusan menjadi suatu prestasi yang dilakukan dengan secara paksa. Usaha berupa tindakan-tindakan paksa untuk merealisasikan putusan kepada yang berhak menerima dari pihak yang dibebani kewajiban yang merupakan eksekusi.”

Menurut R. Supomo (1986: 119)<sup>59</sup>, hukum yang mengatur cara dan syarat-syarat yang dipakai oleh alat-alat negara guna membantu pihak yang berkepentingan untuk menjalankan putusan hakim, apabila pihak yang kalah tidak bersedia memenuhi bunyinya putusan dalam waktu yang ditentukan.

Putusan pengadilan yang dapat dimintakan eksekusi oleh pihak yang menang adalah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum

---

<sup>57</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 40

<sup>58</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 40

<sup>59</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 40

tetap. Dengan catatan, apabila pihak yang kalah tidak dengan sukarela mau melaksanakan amar putusan yang bersangkutan, sedangkan yang dapat dimintakan eksekusi adalah hanya putusan yang amarnya menghukum (*condemnatoir*), sementara amar putusan *declaratoir* dan konstitutif tidak dapat dimintakan eksekusi.

Wildan Suyuthi (2004: 61)<sup>60</sup> menjelaskan “adapun putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut berupa:

- a. Putusan pengadilan tingkat pertama yang tak dimintakan banding atau kasasi karena telah diterima oleh kedua belah pihak;
- b. “Putusan pengadilan tingkat banding yang tidak dimintakan kasasi ke mahkamah agung;
- c. Putusan pengadilan tingkat kasasi dari mahkamah agung atau putusan peninjauan kembali dari mahkamah agung;
- d. Putusan verstek dari pengadilan tingkat pertama yang tidak *diverzet*;
- e. Putusan hasil perdamaian dari semua pihak yang berperkara.”

Yordan Demesky (2003: 35)<sup>61</sup> menyampaikan bahwa “pelaksanaan yang sudah berkekuatan hukum tetap harus tuntas, artinya seluruh amar putusan eksekusi yang bersangkutan harus dilaksanakan semuanya. Dalam hal ini, maka harus diikuti dengan penyerahan

---

<sup>60</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 40

<sup>61</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 40

barang-barang uang objek hasil eksekusi kepada pihak-pihak yang berhak. Termasuk dalam hal ini adalah penulisan berita acara secara lengkap yang disertai dengan tanda tangan serah terima oleh para pihak dan saksi-saksi. Selanjutnya, melengkapinya penyerahan fisiknya pada hari, tanggal, bulan, dan tahun tertentu.”

M. Yahya Harahap (2006: 8) memaparkan bahwa “eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa terhitung sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan pihak tergugat tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela.”

“Tindakan eksekusi biasanya baru menjadi suatu masalah apabila pihak yang kalah ialah pihak tergugat, dalam tahap eksekusi kedudukannya menjadi pihak tereksekusi. Sedang, bila pihak penggugat yang kalah dalam perkara, pada lazimnya, bahkan menurut logika, tidak ada putusan yang perlu dieksekusi. Hal ini sesuai dengan sifat sengketa dan status para pihak dalam suatu perkara. Pihak penggugat bertindak selaku pihak yang meminta kepada pengadilan agar pihak tergugat dihukum untuk menyerahkan suatu barang, mengosongkan rumah atau sebidang tanah, melakukan sesuatu,

menghentikan sesuatu, atau membayar sejumlah uang. Salah satu hukuman seperti itulah yang selalu terdapat dalam putusan, apabila gugatan penggugat dikabulkan oleh pengadilan dan harus dipenuhi dan ditaati pihak tergugat sebagai pihak yang kalah. Oleh karena itu, bila kita berbicara mengenai eksekusi putusan adalah tindakan yang perlu dilakukan untuk memenuhi tuntutan penggugat kepada tergugat.

Tidak terhadap semua putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum eksekutorial, artinya tidak terhadap semua putusan pengadilan dapat dieksekusi. Putusan yang belum dapat dieksekusi adalah putusan yang belum dapat dijalankan. Pada prinsipnya, hanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap yang dapat dijalankan.

Pada dasarnya, putusan yang dapat dieksekusi adalah putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, karena dalam putusan yang telah berkekuatan hukum yang tetap telah terkandung wujud hubungan hukum yang tetap dan pasti antara pihak yang berperkara. Hal ini disebabkan hubungan hukum antara pihak yang berperkara sudah tetap dan pasti, yaitu hubungan hukum itu mesti ditaati dan mesti dipenuhi oleh pihak yang dihukum (pihak tergugat), baik secara sukarela mau pun secara paksa dengan bantuan kekuatan umum” (M. Yahya Harahap, 2006: 6).<sup>62</sup>

Dari keterangan di atas, dapat dikatakan bahwa selama putusan belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap, upaya dan tindakan

---

<sup>62</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, h. 42

eksekusi belum berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa terhitung sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pihak tergugat (yang kalah), tidak mau mentaati dan memenuhi putusan secara sukarela.

M. Yahya Harahap (2006: 6) menguraikan pengecualian terhadap asas ini di mana eksekusi tetap dapat dilaksanakan walau pun putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap berdasarkan undang-undang adalah “putusan pengadilan tidak semuanya mempunyai kekuatan hukum eksekutorial, sehingga tidak semua putusan pengadilan dapat dieksekusi. Meski dalam kasus-kasus tertentu undang-undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam konteks ini, eksekusi dilaksanakan bukan sebagai tindakan menjalankan putusan pengadilan, tetapi menjalankan eksekusi terhadap bentuk-bentuk hukum yang dipersamakan undang-undang sebagai putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Beberapa bentuk pengecualian eksekusi yang dibenarkan undang-undang tersebut meliputi pelaksanaan putusan terlebih dahulu, pelaksanaan putusan provisi, akta perdamaian, dan eksekusi terhadap *grosse akta*.”

Setelah permohonan diajukan dan surat kuasa khusus didaftarkan dan pengadilan menganggap permohonan tersebut dapat diterima, maka pengadilan negeri mengeluarkan penetapan *aanmaning* (teguran/peringatan) kepada debitur dan/atau penjamin. Pengertian *aanmaning*

dihubungkan dengan menjalankan putusan menurut M. Yahya Harahap (2006: 26-27) adalah “merupakan tindakan dan upaya yang dilakukan ketua pengadilan negeri berupa "teguran" kepada tergugat agar tergugat menjalankan isi putusan pengadilan dalam tempo yang ditentukan oleh ketua pengadilan negeri.” Mengenai tenggang waktu peringatan, Pasal 196 HIR menentukan batas maksimum yaitu “delapan hari sejak debitur dipanggil untuk menghadap peringatan adalah:

- a. Dalam batas waktu yang diberikan diharapkan debitur dapat menjalankan putusan secara sukarela;
- b. Bila tidak terlaksana, maka sejak itu putusan sudah dapat dieksekusi dengan paksa.”

Djazuli Bachar (1989:74)<sup>63</sup> menyebutkan “isi teguran harus sesuai dengan seluruh bunyi amar putusan yang bersifat penghukuman. Peneguran tidak perlu dilakukan dalam sidang terbuka, karena bukan merupakan pemeriksaan terhadap sengketa lagi dan persoalannya tinggal mengenai pelaksanaan putusan tentang sengketa itu. Setiap teguran dilakukan dengan membuat berita acara, maksudnya agar memenuhi syarat yuridis (sebagai alat bukti bahwa peneguran telah dilakukan).”

Berapa orang dan siapa-siapa yang akan ditegur dapat diketahui dari surat permohonan yang dalam amar putusan juga dikutip atau

---

<sup>63</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, h. 42

dikurangi, akan tetapi tidak selalu semua yang dihukum sama orangnya dengan pihak-pihak dalam permohonan, karena hal ini selalu didasarkan kepada pertimbangan hakim atas tanggung jawab yang dibebankan kepada pihak dimaksud.

Djazuli Bachar (1989: 75)<sup>64</sup> menjelaskan “tereksekusilah sebagai pihak yang sebenarnya bertanggung jawab untuk memenuhi kewajiban sesuai dengan putusan dan ia pula yang memikul tanggung jawab terhadap orang lain yang ada hubungan dengannya sebagai pihak.”

Pemanggilan harus memenuhi syarat sah yang ditentukan oleh undang-undang yaitu minimal tiga hari kerja dan disampaikan kepada yang berhak atau kepala desa/lurah setempat bila yang bersangkutan tidak ada. Pemanggilan yang tidak berhasil dapat diulangi sampai dua kali atau langsung dilanjutkan proses eksekusinya.

Apabila batas waktu yang diberikan kepada debitur dan/atau penjamin untuk menyelesaikan kewajiban-kewajibannya secara sukarela telah lewat waktu (tidak ada pelunasan/perdamaian), maka selanjutnya bank/kreditur mengajukan permohonan sita eksekusi atas tanah yang dijaminkan tersebut kepada ketua pengadilan negeri.

Penetapan sita eksekusi merupakan lanjutan dari penetapan aanmaning, dan harus disusul dengan tahap penetapan penjualan umum/ lelang oleh jawatan tersendiri, dan setiap proses dibarengi dengan tata cara serta syarat-syarat yang harus dipenuhi.

---

<sup>64</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 43

Secara garis besar, ada dua macam cara peletakan sita yaitu sita jaminan dan sita eksekusi. Sita jaminan mengandung arti bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan di kemudian hari barang-barang yang disita tidak dapat dialihkan, diperjualbelikan, atau dengan jalan lain dipindahtangankan kepada orang lain. Ada dua macam sita jaminan yaitu sita *conservatoir* (*conservatoir beslag*) yaitu sita jaminan terhadap barang-barang milik tergugat, baik yang bergerak atau yang tidak bergerak selama proses berlangsung, terlebih dahulu disita atau dengan lain perkataan bahwa barang-barang tersebut tidak dapat dialihkan, diperjualbelikan, atau dengan jalan lain dipindahtangankan kepada orang lain.

Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata (1987: 91)<sup>65</sup> menyebutkan jenis sita jaminan yang lain adalah “sita revindicator (*revindicatoir beslag*), yaitu bukan hanya barang-barang tergugat saja yang dapat disita, akan tetapi juga terhadap barang-barang bergerak milik pihak penggugat sendiri yang ada pada penguasaan tergugat juga dapat diletakkan sita jaminan.” Menurut M. Yahya Harahap (2006: 62)<sup>66</sup>, sita eksekusi “adalah sita yang ditetapkan dan dilaksanakan setelah suatu perkara mempunyai putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Ada dua macam sita eksekusi, yaitu sita eksekusi yang langsung adalah sita eksekusi yang langsung diletakkan atas

---

<sup>65</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 44

<sup>66</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 44

barang bergerak dan barang tidak bergerak milik debitur atau termohon eksekusi.”

Sehubungan dengan pelaksanaan grosse akta hipotek atau grosse akta hak tanggungan yang berkepala Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, atau sita eksekusi lanjutan apabila barang-barang yang disita sebelumnya dengan sita *conservatoir*, yang dalam rangka eksekusi telah berubah menjadi sita eksekusi dan dilelang, hasilnya tidak cukup untuk membayar jumlah uang yang harus dibayar berdasarkan putusan pengadilan, maka akan dilakukan sita eksekusi lanjutan terhadap barang-barang milik tergugat untuk kemudian dilelang di muka umum.

## 2. Eksekusi hak tanggungan.

Mahkamah Agung (1994: 30-31)<sup>67</sup> menerangkan jenis sita eksekusi yang lain adalah “sita eksekusi yang tidak langsung, adalah sita eksekusi yang berasal dari sita jaminan yang telah dinyatakan sah dan berharga dan dalam rangka eksekusi otomatis berubah menjadi sita eksekusi. Dalam rangka eksekusi dilarang untuk menyita hewan atau perkakas yang benar-benar dibutuhkan oleh tersita untuk mencari nafkah (Pasal 197 ayat (8) HIR). Letak perbedaan yang paling pokok antara sita jaminan dan sita eksekusi adalah pada tahap proses pemeriksaan perkara. Pada sita jaminan, tindakan paksa perampasan hak untuk ditetapkan sebagai jaminan kepentingan penggugat

---

<sup>67</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 44

dilakukan pada saat proses pemeriksaan perkara, sedangkan sita eksekusi penyitaan yang bertujuan menempatkan harta kekayaan tersebut sebagai jaminan kepentingan pembayaran sejumlah uang kepada penggugat/ pemohon dilakukan pada tahap proses perkara yang bersangkutan sudah mempunyai putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan penyitaan dilakukan pada tahap proses eksekusi“(M. Yahya Harahap, 2006: 62).<sup>68</sup>

M. Yahya Harahap (2006: 62) menjelaskan makna sita eksekusi yang dapat dirangkum dari Pasal 197 dengan Pasal 200 Ayat (1) HIR adalah “penyitaan harta kekayaan termohon/debitur setelah dilampaui tenggang masa peringatan. Penyitaan sita eksekusi dimaksudkan sebagai penjamin jumlah uang yang harus dibayarkan kepada pihak pemohon (kreditur/bank). Cara untuk melunasi pembayaran jumlah uang tersebut dengan jalan menjual lelang harta kekayaan termohon yang telah disita. Perampasan harta kekayaan debitur/termohon eksekusi adalah sebagai dana pembayaran sejumlah uang yang dihukumkan kepadanya.”

- a. Parate executie atau eksekusi langsung, parate executie penekanannya pada prosedur pemenuhan prestasi, apabila debitur wanprestasi, kreditur pemegang hak jaminan pertama diberi hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri melalui lelang tanpa melalui pengadilan, dengan tujuan agar kreditur memperoleh

---

<sup>68</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 45

percepatan pelunasan piutangnya (Herowati Poesoko, 2007: 11)<sup>69</sup>;

- b. Eksekusi penjualan di bawah tangan yang dimaksud di sini adalah eksekusi dilakukan dengan penjualan di bawah tangan sebagaimana telah diperjanjikan sebelumnya.

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 20 Ayat (2) dan Ayat (3), syarat-syarat agar suatu objek hak tanggungan dapat dieksekusi secara langsung (di bawah tangan) adalah:

- a. “Dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dengan penerima hak tanggungan. Pemberian persetujuan atau kesepakatan tersebut dapat dilakukan oleh para pihak pada saat diikatkan hak tanggungan, pada saat berlangsungnya hak tanggungan, mau pun pada saat menjelang proses eksekusi”;
- b. “Jika dengan cara penjualan di bawah tangan tersebut dicapai harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”;
- c. “Diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan”;
- d. “Diumumkan dalam sedikit-dikitnya dua surat kabar yang beredar di daerah bersangkutan dan/atau media massa setempat”;

---

<sup>69</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, h. 45

- e. “Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan”;
- f. “Tidak ada pihak yang mengatakan keberatan”.

Pihak pemberi hak tanggungan yang awalnya telah setuju proses eksekusi secara langsung ini tentu di kemudian hari tidak bisa mengubah keputusannya dengan mengajukan keberatan terhadap proses eksekusi itu.

Sutan Remy Sjahdeini (2000: 166)<sup>70</sup> menguraikan “penjualan bawah tangan dari objek hak tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap objek hak tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitur tidak menyetujuinya.” Apabila kredit sudah macet, sering bank menghadapi kesulitan untuk dapat memperoleh persetujuan dari nasabah debitur. Dalam keadaan tertentu justru menurut pertimbangan bank lebih baik agunan itu dijual di bawah tangan daripada dijual pelelangan umum. Bank sendiri berkepentingan agar hasil penjualan agunan tersebut cukup jumlahnya untuk membayar seluruh jumlah kredit yang terutang. Kesulitan untuk memperoleh persetujuan nasabah tersebut terjadi misalnya karena nasabah debitur yang tidak lagi beriktikad baik tidak

---

<sup>70</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, h. 46

bersedia ditemui oleh bank atau telah tidak diketahui lagi di mana keberadaannya. Agar bank kelak setelah kredit diberikan, mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa bank diberi kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan, atau meminta kepada debitur untuk memberikan surat kuasa khusus yang memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan.

### 3. Hapusnya hak tanggungan

Sebagai suatu perjanjian, maka perihal berakhirnya hak tanggungan juga mengikuti ketentuan tentang hapus atau berakhirnya suatu perjanjian secara umum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1881 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. “Adapun sebab-sebab hapusnya hak tanggungan adalah:

- a. hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan,
- b. dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak,
- c. pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat dari Ketua Pengadilan Negeri,
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.”

Setelah hak tanggungan hapus, kemudian Kantor Pertanahan mencoret catatan tentang hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertipikat hak atas tanahnya. Dengan hapusnya hak tanggungan, maka sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik

kembali dan bersama-sama buku tanahnya dinyatakan tidak berlaku lagi. Permohonan pencoretan hak tanggungan diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa hak tanggungan hapus karena hutang telah dilunasi, atau pernyataan tertulis dari kreditur bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin telah lunas, atau karena kreditur melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.

Apabila kreditur tidak mau memberikan catatan atau pernyataan, maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat hak tanggungan terdaftar. Berdasarkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang berisi perintah pencoretan maka Kantor Pertanahan mencoret hak tanggungan yang terdapat dalam sertifikat hak atas tanah dan menyatakan tidak berlaku lagi sertifikat hak tanggungan yang ada. Kantor Pertanahan melakukan pencoretan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan pencoretan dari pihak yang berkepentingan.

## **B. Parate Eksekusi Melalui Lelang**

### **1. Sifat parate eksekusi.**

Istilah *parate executie* secara etimologis berasal dari kata "*paraat*" artinya siap ditangan (J. Satrio, 2007: 276)<sup>71</sup>, sehingga *parate*

---

<sup>71</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 47

*executie* dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap ditangan. Menurut kamus hukum (Anonim, 1977: 655)<sup>72</sup>, *parate executie* mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim).

J. Satrio (2007: 61)<sup>73</sup> menyampaikan arti *parate* eksekusi yang diberikan oleh doktrin, kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri, atau *parate* eksekusi diberikan arti bahwa kalau debitur wanprestasi, kreditur dapat melaksanakan eksekusi objek jaminan, tanpa harus minta fiat dari ketua pengadilan (V. Nietrop, 1937: 153), tanpa harus mengikuti aturan main dalam hukum acara, untuk itu aturan mainnya sendiri, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita (Pitlo, 1949: 498) dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih murah (Hofmann, 1933: 385).

R. Subekti (1989:69)<sup>74</sup> berpendapat *parate executie* adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut. *Parate executie* adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan (gadai dan hipotek) tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari pengadilan negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan kantor

---

<sup>72</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 47

<sup>73</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 47

<sup>74</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 48

lelang negara saja, atau dengan kata lain, *parate executie* dilaksanakan tanpa meminta fiat eksekusi atau izin dari pengadilan negeri.

Herowati Poesoko (2007: 242)<sup>75</sup> menerangkan bahwa "*parate executie* menurut Pitlo adalah "*een verkoop buiten het terrein van rechtsvordering bluff er wordt geen beslag gelegd, er komt geen deurwaarder te pas, het geheel wordt afgewikkeld als verkocht men zijn eigen goed in het openbaar*" ... (suatu penjualan yang berada di luar wilayah hukum acara dan tidak perlu ada penyitaan, tidak melibatkan juru sita, kesemuanya dilaksanakan seperti orang yang menjual barangnya sendiri di depan umum)."

Herowati Poesoko (2007: 242)<sup>76</sup> mengungkapkan "*parate* eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut. *Parate* eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari pengadilan negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan dari kantor lelang negara saja, atau dengan perkataan lain, *parate* eksekusi dilaksanakan tanpa meminta fiat eksekusi atau izin dari pengadilan negeri."

---

<sup>75</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 48

<sup>76</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 48

Herowati Poesoko (2007: 245)<sup>77</sup> menjelaskan “*parate* eksekusi secara implisit tersurat dan tersirat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, khususnya diatur dalam Penjelasan Umum Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan, Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cedera janji. Walau pun 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 Inlandsch Reglement*) 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*).”

Herowati Poesoko (2007: 245-246)<sup>78</sup> memaparkan “dalam batang tubuh Undang-Undang Hak Tanggungan dasar berpijaknya pengaturan *parate* eksekusi hak tanggungan adalah Pasal 20 Ayat (1) yang menyatakan apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau

---

<sup>77</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 48

<sup>78</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 49

- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud 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 kreditur-kreditur lainnya".<sup>79</sup>

Pada Pasal 20 Ayat (1) Huruf a, dinyatakan bahwa “apabila debitur cedera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Apabila debitur 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" (Herowati Poesoko, 2007: 245-246).<sup>80</sup>

Herowati Poesoko (2007: 245-246)<sup>81</sup> menguraikan unsur-unsur yang terjalin menjadi esensi dalam Pasal 6 UUHT tersebut, adalah:

- a. Debitur cedera janji;
- b. Kreditur pemegang hak tanggungan pertama diberi hak;
- c. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri;
- d. Syarat penjualan melalui pelelangan umum;

---

<sup>79</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 49

<sup>80</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 49

<sup>81</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 49

- e. Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- f. Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.

“Unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 6 tersebut menunjukkan adanya dua hal penting apabila debitur wanprestasi, yaitu peralihan hak dan pelaksanaan hak bagi kreditur pemegang hak tanggungan pertama. Dalam Pasal 6, hak kreditur dalam debitur cedera janji untuk menjual objek hak tanggungan melalui lelang sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang hak tanggungan yang pertama.” (Herowati Poesoko, 2007: 246-247).<sup>82</sup>

Penjualan barang secara umum atau lelang merupakan salah satu bentuk mekanisme atau instrumen pasar yang makin diminati oleh masyarakat. Hal ini disebabkan penjualan secara lelang banyak memiliki kelebihan dibandingkan dengan cara penjualan biasa seperti jual beli. Kelebihan penjualan dengan cara lelang adalah penjualannya memiliki sifat keterbukaan (transparan), objektif, dan kompetitif, sehingga pemerintah Indonesia pun memandang perlu untuk memberikan pengaturan untuk melengkapi kedua peraturan tersebut. Sebagaimana disampaikan Yordan Demesky (2003: 38-39)<sup>83</sup>, karena lelang masih sangat relevan untuk mendukung penegakan hukum (*law*

---

<sup>82</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, h. 50

<sup>83</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, h. 50

*enforcement*) yaitu dalam penegakan hukum pidana, hukum perdata, hukum pajak, hukum administrasi negara, dan hukum pengelolaan kekayaan negara, yang dijadikan sebagai bagian dalam pelunasan kewajiban debitur.

2. Lelang hak tanggungan.

Secara garis besar, dasar hukum lelang dapat dibagi dalam dua bagian, yaitu:

a. Ketentuan Umum

Dikatakan ketentuan umum karena peraturan perundang-undangannya tidak secara khusus mengatur tentang tata cara/prosedur lelang. Ada pun ketentuan umum terdiri dari:

- (1) Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Stbl. 1847/23 adalah Pasal 389, 395, 1139 (1), 1149 (1);
- (2) RBG (Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura) Stbl. 1927/227 adalah Pasal 206-228;
- (3) RIB/HIR (Reglemen Indonesia yang Diperbarui) Stbl. 1941/44 adalah Pasal 195-208;
- (4) Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara adalah Pasal 10 dan 13;
- (5) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana adalah Pasal 45 dan 273;

- (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1986 tentang Hak Tanggungan adalah Pasal 6;
- (7) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah Pasal 6, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- (8) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000;
- (9) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia adalah Pasal 29 Ayat (3);
- (10) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;
- (11) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara adalah Pasal 48;
- (12) Undang-Undang Nomor 24 tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan;
- (13) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah Pasal 41;
- (14) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;

(15) Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 tentang Penjualan dan/ atau Pemindahtanganan Barang-barang yang Dimiliki/Dikuasai Negara.

b. Ketentuan Khusus

Yaitu termasuk dalam peraturan perundang-undangan yang secara khusus. Ada pun ketentuan khusus terdiri dari:

- (1) *Vendu Reglement* (Undang-Undang Lelang) Stbl. 1908 No. 189 yang terdiri dari 49 pasal;
- (2) *Vendu Instructie* (Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Lelang) Stbl. 1908 No. 190 yang terdiri dari 62 pasal (Yordan Demesky, 2003: 43-44);
- (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3687);
- (4) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Departemen Keuangan;
- (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang;
- (6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II;

- (7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- (8) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41/PMK.07/2006 tentang Pejabat Lelang Kelas.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa “lelang adalah penjualan barang kepada orang banyak atau di muka umum, karena itu pelelangan sering juga disebut penjualan umum. Dalam Pasal 1 *Vendu Reglement Staatsblad* 1908 Nomor 189 disebutkan bahwa penjualan di muka umum atau lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha mengumpulkan para peminat/peserta lelang. Penjualan umum atau lelang tersebut harus dilakukan oleh atau di hadapan seorang pejabat lelang. Selanjutnya, di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan bahwa lelang adalah penjualan barang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.”

Menurut Yordan Demesky (2003: 71-72)<sup>84</sup>, dalam praktiknya, parate eksekusi hak tanggungan merupakan alternatif penyelesaian

---

<sup>84</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, op.cit., h. 52

kredit bermasalah yang banyak digunakan oleh lembaga keuangan di Indonesia, khususnya perbankan. Alternatif penyelesaian kredit bermasalah menggunakan *parate* eksekusi hak tanggungan ini lebih disukai oleh perbankan karena proses penyelesaiannya relatif lebih sederhana dan cepat, serta biaya yang dikeluarkan relatif kecil.

Kemudahan menggunakan sarana *parate* eksekusi hak tanggungan sebagaimana yang didasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dikarenakan pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat ketua pengadilan negeri. Hal tersebut mengingat kalau prosedur eksekusi melalui formalitas hukum acara, proses yang dilalui memerlukan waktu yang lama dan rumit prosedurnya. *Parate* eksekusi lebih murah dibandingkan dengan pelaksanaan eksekusi menggunakan titel eksekutorial, karena tidak menanggung biaya untuk mengajukan permohonan penetapan eksekusi kepada ketua pengadilan negeri. Sebab, dikhawatirkan kreditur akan enggan memberikan kredit dengan jaminan hipotek (hak tanggungan), terutama kalau jumlah tagihannya tidak besar.

Tentunya akan menjadi tidak seimbang pula apabila eksekusi melalui pengadilan dengan segala biaya dan upaya yang dilakukan terhadap jumlah tagihan yang tidak terlalu besar dengan *recovery* atau pengembalian yang diterima oleh kreditur. Maka, dengan adanya Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, hak-hak kreditur akan terlindungi

dari perbuatan debitur yang tidak beriktikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya para kreditur. Herowati Poesoko (2007: 248-249)<sup>85</sup> menyampaikan bahwa “pembentukan Undang-Undang Hak Tanggungan menyiapkan Pasal 6 tersebut sebagai tiang penyangga utama bagi kreditur (khususnya bank) dalam memperoleh percepatan pelunasan piutangnya dari debitur, agar piutang yang telah kembali pada bank dapat digunakan lagi untuk pembiayaan kredit lainnya sehingga dapat membantu menggerakkan roda perekonomian, maka tidak diragukan lagi bahwa Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan dasar hukum berlakunya parate eksekusi manakala debitur cedera janji atau wanprestasi, yang digunakan sebagai sarana yang baik demi penyesuaian terhadap kebutuhan ekonomi, yang demikian adalah untuk digunakan demi kepentingan dari kreditur dan debitur sendiri.”

### **C. Perlindungan Hukum Bagi Pihak-Pihak Yang Terkait Obyek Hak Tanggungan**

Eksekusi obyek hak tanggungan yang dilakukan secara paksa disebabkan tanpa kesukarelaan pihak debitur. Hal tersebut bisa dibenarkan sebab dilakukan atas perintah Pengadilan Negeri berdasarkan wewenang yang diberikan oleh undang-undang. Pada eksekusi secara paksa tersebut tidak menutup kemungkinan mengakibatkan kerugian pada pihak-pihak tertentu yang berkaitan dengan eksekusi, terutama pihak debitur serta pihak

---

<sup>85</sup> Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *op.cit.*, h. 53

ketiga yang memiliki hak atas obyek hak tanggungan. UUHT dalam intinya lebih banyak memperhatikan perlindungan kepada kreditur, hal ini terbukti dari banyaknya hak dan keistimewaan yang diberikan UUHT bagi kemudahan kreditur pada pengembalian piutangnya yang macet di tangan debitur.

Kreditur pertama memiliki hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri. Kreditur juga adalah kreditur preferen di antara para kreditur lainnya sehingga bisa melaksanakan haknya secara separatis. Kedudukan sebagai kreditur separatis tersebut tetap bisa dijalankan terhadap obyek hak tanggungan meski debitur dinyatakan pailit sekalipun (Pasal 21 UUHT). Bahkan hak kreditur atas jaminan tetap mengikuti bendanya di tangan siapa benda tersebut berada. Demikian pula janji-janji yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur Pasal 11 ayat 2 UUHT kesemuanya diberikan untuk kepentingan kreditur.

Janji untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri adalah kewenangan kreditur selaku pemegang hak tanggungan yang sebelumnya tidak pernah diberikan kepada pemegang hipotik. Di samping itu juga ada kewenangan kreditur untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan bagi eksekusi obyek hak tanggungan atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang. Kedua janji tersebut memberikan kewenangan yang besar

kepada kreditur untuk menguasai dan mengelola obyek hak tanggungan termasuk mengambil manfaat dari obyek hak tanggungan tersebut.

Keistimewaan lain yang diberikan UUHT kepada kreditur adalah dia dapat memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya atau dicabut haknya untuk kepentingan umum. Pemegang hak tanggungan juga berhak memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi jika obyek hak tanggungan yang telah diasuransikan musnah. Bahkan pemegang hak tanggungan dapat meminta janji dari pemberi hak tanggungan untuk mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu dilakukan eksekusi. Apabila hak (janji) tersebut tidak dilaksanakan secara sukarela, maka pemegang hak tanggungan dapat meminta Ketua PN untuk menerbitkan perintah pengosongan obyek hak tanggungan.

Pada fase pra pemberian (pembebanan) hak tanggungan, UUHT juga memberikan fasilitas istimewa kepada kreditur, yakni melalui pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT tersebut berlaku mengikat dan tidak dapat ditarik kembali serta tidak dapat berakhir karena sebab apapun juga (Pasal 15 UUHT). Melalui fasilitas SKMHT tersebut kreditur tidak harus segera memasang hak tanggungan secara nyata, terutama untuk kredit dengan nilai kecil. Dan walaupun hendak dipasang hak tanggungan, maka kreditur tidak lagi memerlukan bantuan debitur dalam pembuatan APHT. Biasanya pembebanan hak tanggungan baru dilakukan jika kredit mulai bermasalah yang kemudian disusuli dengan pendaftaran hak

tanggungan yang baru dipasang tersebut, dan permintaan eksekusi jika kredit memang benar-benar macet.

Berbagai fasilitas dan kemudahan yang dimiliki kreditur tersebut ternyata merupakan pembatasan atau pemotongan atas hak-hak debitur selaku pemberi hak tanggungan. Meski debitur selaku pihak yang secara posisional lemah di hadapan kreditur juga telah diberikan perlindungan hukum oleh UUHT, namun masih bersifat parsial dan belum memadai. Salah satu perlindungan yang diberikan kepada debitur adalah dia harus dilibatkan jika obyek hak tanggungan hendak dijual secara di bawah tangan, yakni terlebih dahulu harus disetujui oleh debitur selaku pemberi hak tanggungan dengan kreditur selaku pemegang hak tanggungan (Pasal 20 (2) UUHT).

Sebagaimana diketahui bahwa Hak tanggungan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang hak tanggungan kepada debitur. Apabila debitur 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 tersebut. Dan untuk menjaga jangan sampai penjualan tidak fair, maka penjualan atas hak yang dijadikan jaminan hak tanggungan tersebut dilakukan secara lelang.<sup>86</sup>

Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk melindungi debitur dari kecurangan kreditur atas kewenangannya menjual barang jaminan secara di bawah tangan. Karena, dapat saja terjadi kreditur melakukan rekayasa dalam

---

<sup>86</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, 2007, h. 200.

penjualan sehingga obyek hak tanggungan terjual dengan harga murah. Posisi debitur biasanya sangat lemah pada saat obyek hak tanggungan dieksekusi, terutama jika dilakukan secara paksa atas perintah pengadilan. Apabila eksekusi dijalankan secara paksa, maka debitur tidak mempunyai akses terhadap barang miliknya yang dijual lelang. Tidak jarang terjadi proses pelalangan tidak berjalan fair dan transparan, sehingga merugikan debitur selaku pemilik obyek hak tanggungan.

Terhadap kerugian debitur yang demikian, UUHT tidak mengatur dalam suatu ketentuan yang bersifat normatif. Perlindungan hukum bagi debitur tidak diatur secara solid dalam UUHT, sehingga kepentingan debitur seringkali dikalahkan. Namun demikian, bukan berarti debitur hanya boleh diam saja jika dirugikan oleh kreditur akibat eksekusi yang dilakukan tidak sesuai ketentuan yang berlaku. Debitur tetap dapat mengajukan tuntutan hak manakala dirugikan akibat eksekusi obyek hak tanggungan. Hanya saja fasilitas dan hak-hak tersebut tidak disediakan oleh hukum materiil, tetapi tercantum dalam peraturan Hukum Acara Perdata (hukum formil).

Suatu eksekusi (termasuk atas *grose* akta hipotik dan pengakuan hutang) dapat dilawan oleh debitur selaku pihak termohon eksekusi atau oleh orang lain, yang diajukan kepada Pengadilan Negeri yang melakukan eksekusi (Pasal 195 (6) H.I.R). Demikian pula jika eksekusi tersebut dilakukan oleh PUPN/BUPLN untuk kepentingan kreditur dari bank Pemerintah, perlawanan diajukan ke Pengadilan Negeri setempat dengan menjadikan PUPN/BUPLN sebagai terlawan. Di samping itu juga dapat

diajukan gugatan perdata biasa dengan menjadikan kreditur sebagai tergugat dan PUPN/BUPLN sebagai turut tergugat yang harus tunduk pada putusan pengadilan.

Perlawanan oleh termohon eksekusi disebut sebagai perlawanan pihak (*partij verzet*). Dalil pokok yang dijadikan alasan untuk mengajukan partij verzet atas eksekusi berdasarkan Pasal 224 H.I.R adalah mengenai keabsahan formal dan alasan materiil yang menyangkut besarnya jumlah hutang yang pasti. Juga karena penetapan pengadilan menimbulkan kerugian atas hak atau kepentingan termohon eksekusi sebagaimana dimaksud Pasal 378 Rv:69<sup>87</sup> Alasan lain pengajuan partij verzet adalah debitur keberatan atas surat paksa, tanah dan bangunan telah disewakan sebelum dijaminkan, obyek eksekusi merupakan harta gono-gini, atau harga lelang terlalu rendah.<sup>88</sup>

Lembaga peradilan juga telah mengakui hak debitur selaku termohon eksekusi (termasuk pemberi hak tanggungan) dalam mengajukan perlawanan atas eksekusi obyek hak jaminan. Salah satu alasan yang dapat diterima oleh pengadilan bagi pengajuan *partij verzet* adalah jumlah hutang yang diminta untuk dieksekusi melebihi jumlah hutang yang terdapat dalam *grose* akta.<sup>89</sup> Di samping itu jika jumlah hutangnya tidak pasti juga dapat diterima sebagai alasan pengajuan partij verzet. Demikian pula jika dalam *grose* akta yang

---

<sup>87</sup> Yahya Harahap, *Perlawanan terhadap Eksekusi Grose Akta serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, h. 4 dan 52. Sutantio, dkk, dalam M. Khoidin, Op. Cit., h. 175

<sup>88</sup> Retnowulan dkk, Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit, BHPN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1997, dalam M. Khoidin, Op.Cit., h. 175

<sup>89</sup> Putusan PN Surabaya No. 117/1985 tanggal 5 November 1985 jo Putusan PT Surabaya No. 27/1986 Tanggal 14 Juli 1986, dalam Varia Peradilan Th IV No. 45 Juni 1989, h. 44, dalam M. Khoidin, Op. Cit., h. 175

dieksekusi terdapat cacat karena bertentangan dengan undang-undang, misalnya memuat eigendom beding, maka dapat dibatalkan.<sup>90</sup> Apabila grose akta tidak memuat titel eksekutorial, misalnya dibuat dalam bentuk Acknoledgment of Indebtedness and Security Agreement, maka tidak termasuk pengertian grose akta menurut Pasal 224 H.I.R.<sup>91</sup>

Pihak ketiga yang dirugikan oleh suatu eksekusi (termasuk atas obyek hak jaminan) dapat pula mengajukan perlawanan kepada pengadilan, yang disebut dengan perlawanan oleh pihak ketiga (*Derden verzet*). Pasal 195 (6) H.I.R menentukan bahwa landasan perlawanan oleh pihak ketiga adalah hak milik yang bersifat absolut. Di samping itu menurut Pasal 378 Rv, landasan *derden verzet* tidak selalu harus didasarkan pada hak yang bersifat absolut, tetapi juga pada hak dan kepentingan yang bersifat relatif. *Derden verzet* terhadap eksekusi dapat diajukan atas alasan hak pakai,<sup>92</sup> bahkan atas dasar hak sewa<sup>93</sup> serta hak hipotik<sup>94</sup>.

Dalam Putusan PN Jember No. 142/Pdt.G/1996/PN Jr, tanggal 5 April 1997 dikatakan, seseorang yang bukan pemilik tanah dan tidak berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut, adalah tidak berwenang menjadikan

---

<sup>90</sup> Putusan MA No. 1520 K/Pdt/1984 Tanggal 13 Mei 1984, dan Putusan MA No. 2584 K/Pdt/1986 Tanggal 14 April 1988, dalam Yahya Harahap, *Perlawanan...* Op.Cit., h. 54-55, dalam M. Khoidin, Op.Cit., h. 175

<sup>91</sup> Putusan MA No. 3992 K/Pdt/1986, tanggal 25-9-1989, *Varia Peradilan Th. V*, No. 59 Agustus 1990, h. 44, dalam M. Khoidin, Op.Cit., h. 175

<sup>92</sup> Putusan MA No. 148 K/Sip/1970, tanggal 24-10-1970, dalam Yahya Harahap, 1977, *Hukum Acara Perdata Peradilan Indonesia*, Zahir Trading Co, Medan, h. 377., dalam M. Khoidin, Op.Cit., h. 176.

<sup>93</sup> Putusan MA No. 1030 K/Pdt/1987, tanggal 29-9-1988, *Varia Peradilan Th. VI*, No. 68, Mei 1991, h. 39, dalam M. Khoidin, Op.Cit., h. 176.

<sup>94</sup> Putusan MA No. 1027.K/Pdt/1990, 19-12-1996, *Varia Peradilan Th. XIII*, No. 146, Nopember 1997, h. 33. 76, dalam M. Khoidin, Op.Cit., h. 176.

hak atas tanah itu sebagai jaminan kredit. Konsekuensinya adalah Akta Hipotik dan Sertifikat Hipotik yang dibuat oleh pihak yang tidak berwenang atas tanah tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.<sup>95</sup> Kasus tersebut berawal dari tipu daya debitur yang meminjam pethok tanah orang lain dengan alasan dibantu akan disertifikatkan, namun setelah sertifikat tanahnya selesai ternyata diagunkan kepada bank. Ketika eksekusi hendak dilaksanakan oleh PUPN/ BUPLN, karena krediturnya adalah Bank Pemerintah (Bank BNI), maka pemilik tanah mengajukan *derden verzet* ke pengadilan dengan alasan hak milik.

Meski debitur dan pihak ketiga diberikan perlindungan atas eksekusi obyek hak jaminan melalui pengajuan perlawanan, namun lembaga peradilan harus berhati-hati dalam memeriksa setiap gugatan perlawanan. Karena, tidak sedikit dari perlawanan yang diajukan, baik *partij verzet* maupun *derden verzet*, hanya merupakan strategi atau akal-akalan untuk menggagalkan eksekusi obyek hak jaminan. Misalnya, pihak tereksekusi bersekongkol dengan pihak ketiga dengan mengalihkan obyek hak jaminan melalui hibah atau jual beli dengan akta otentik yang dibuat jauh sebelum terjadi eksekusi. Selanjutnya pihak ketiga mengajukan perlawanan atas alasan hak milik.

Menurut pengamatan Yahya Harahap, jarang sekali ditemukan *derden verzet* yang murni dan bersih dari persekongkolan dan kecurangan. Strategi menghadang eksekusi obyek hak jaminan dengan mengajukan *derden verzet*

---

<sup>95</sup> Dikuatkan oleh MA melalui Putusan No. 2305.K/Pdt/1999, tanggal 23-8-2000, dalam Varia Peradilan Th. XVII, No. 204, September 2002, h. 47, dalam M. Khoidin, Op.Cit., h. 176.

marak terjadi sejak tahun 1970-an hingga sekarang. Dari setiap 70 perkara derden verzet hanya satu perkara saja yang benar-benar murni membela dan mempertahankan hak serta kepentingan pihak Pelawan. Sedang selebihnya hanya merupakan permainan yang diatur secara curang oleh pihak tereksekusi. Dengan diajukan gugatan perlawanan maka eksekusi biasanya ditunda oleh hakim sampai perkaranya memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap.<sup>96</sup> Akibatnya hak dan kepentingan kreditur dirugikan karena tidak dapat segera menerima penggantian atas piutangnya yang macet.

---

<sup>96</sup> M. Yahya Harahap, 1992, Permasalahan Eksekusi, Artikel dalam Majalah Varia Alan Th. VIII, No. 85. Oktober 1992, h. 142., dalam M. Khoidin, Op.Cit, h. 177.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Dalam pembentukan Undang Undang Hak Tanggungan kurang memperhatikan tentang asas-asas hukum benda dan hukum jaminan. Demikian pula mengenai asas yang mengatur hubungan antara benda yang dilekatkan pada benda lain (*accessie vertikal*) dan asas pemisahan horisontal. Pembentukan Undang Undang Hak Tanggungan yang terlebih dahulu dari Undang Undang Hukum Benda dan Undang Undang Hukum Jaminan menimbulkan sejumlah masalah dan kontradiksi dengan undang-undang lain. Terjadi kerancuan antara ketentuan UUHT dengan UU lain yang di dalamnya mengatur hukum jaminan, misalnya dengan UU Perbankan, UU Perumahan dan Pemukiman, UU Rumah Susun, dan UU Penerbangan.  
  
Kedudukan Undang Undang Hak Tanggungan dalam kesatuan sistem hukum nasional belum menempati posisi yang jelas, terutama dalam sistem hukum perdata. Undang Undang Hak Tanggungan lahir semata-mata hanya untuk memenuhi amanat Pasal 51 Undang Undang Pokok Agraria dan kebutuhan di bidang ekonomi. Seharusnya setelah sekian tahun merdeka dan setelah lebih dari 50 tahun pembentukan Undang Undang Pokok Agraria pada tahun 1960, kita mempunyai Undang Undang Hukum Benda Nasional yang di dalamnya mengatur pula

hukum jaminan. Hal ini dimaksudkan agar kelahiran Undang Undang Hak Tanggungan mempunyai posisi dan bingkai yang tepat dalam sistem hukum perdata di Indonesia.

2. Hukum Adat mempunyai sistem yang berbeda dengan hukum Barat. Eksistensi hukum Adat yang biasanya tidak tertulis (*non statutar*) selalu dihadapkan dengan hukum perdata Barat yang bersifat tertulis. Kendatipun demikian hukum Adat memiliki keluwesan dalam gaya hidupnya sehingga lebih mudah menyesuaikan diri dengan perkembangan pada hampir semua bidang hukum. Perhatian hukum agraria yang secara tradisional terfokus pada masalah tanah kini meluas dan harus pula memperhatikan isu global dalam hukum ekonomi publik internasional, misalnya hubungan negara kaya dan miskin. Karenanya perlu dipertimbangkan bahwa jika pluralisme hukum Adat (termasuk di bidang pertanahan) dipertahankan sebagaimana aslinya, maka kemungkinan akan terjadi isolasi hukum Adat dalam hubungannya dengan perkembangan hukum nasional maupun hukum internasional.
3. Eksekusi dapat dilakukan secara paksa tanpa menunggu kesukarelaan pihak debitur. Hal tersebut dapat dibenarkan karena dilakukan atas perintah Pengadilan Negeri berdasarkan wewenang yang diberikan oleh undang-undang. Dengan kata lain, kendati terdapat perlawanan dari pihak debitur dalam proses eksekusi meski cacat prestasi yang dilakukannya, maka pihak kreditur (dalam hal ini bank) dapat menggunakan kekuatan umum yakni melalui perintah pengadilan

negeri guna menjalankan proses eksekusi secara paksa. Proses pendekatan secara persuasif memang harus diusahakan terlebih dahulu, namun kebanyakan bagi kreditur atau lembaga keuangan lebih cenderung memanfaatkan prosesparate eksekusi karena secara prosedural lebih mudah dan cepat.

## **B. Saran**

1. Dibutuhkan sebuah pertimbangan kembali guna perbaikan Undang Undang Hak Tanggungan yang lahir hanya semata-mata untuk memenuhi amanat Pasal 51 Undang Undang Pokok Agraria dan kebutuhan di bidang ekonomi. Sebagaimana pendapat beberapa ahli, dirasa perlu mempunyai Undang Undang Hukum Benda Nasional yang di dalamnya mengatur pula hukum jaminan. Hal ini dimaksudkan agar keberadaan Undang Undang Hak Tanggungan mempunyai posisi dan bingkai yang tepat dalam sistem hukum perdata di Indonesia. Serta dalam hal perlawanan terhadap proses eksekusi perlu memperhatikan proses persidangan singkat atau yang tidak membutuhkan waktu yang lama mengingat hal ini juga mempengaruhi proses eksekusi dimana tentunya merugikan pihak kreditur.
2. Agar para pihak dalam perjanjian kredit dan subyek hak tanggungan benar-benar menjalankan perjanjian dengan itikad baik guna tercapainya tujuan ekonomi bersama tanpa merugikan salah satu pihak.

3. Kiranya melalui penelitian ini dapat memberikan inspirasi dan referensi pada peneliti selanjutnya dalam pembentukan hukum jaminan nasional yang memberikan keadilan, kemanfaatan, serta kepastian hukum baik dalam koridor tatanan undang-undang maupun dalam pelaksanaannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

Budiono, *Herlien*, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

Badruzaman, *Mariam Darus*, *Benda-Benda yang Dapat Diletakkan Sebagai Obyek Hak Tanggungan, Kertas Kerja Disajikan dalam Seminar Hak Tanggungan*, Diselenggarakan oleh FH USU Medan, 25 Juli 1996, h. 22, dalam M. Khoidin.

Bahri, *Samsul*, *Eksistensi, Fungsi dan Realita serta Masa Depan Hak Gadai Tanah Pertanian Setelah Berlakunya Undang Undang Pokok Agraria*, Disertasi, Program Pascasarjana Unair Surabaya.

Christiawan, *Rio*, et. Al., *Jaminan Hak Tanggungan*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2021.

Harsono, *Budi*, et. al, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang Undang Hak Tanggungan*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 6., dalam M. Khoidin.

\_\_\_\_\_, *Undang Undang Pokok Agraria ; Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid Kedua, Djambatan, Jakarta, 1971, h. 291, dalam M. Khoidin.

Hasan, *Djuhaenda*, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan*

- Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 67 Dalam M. Khoidin.
- Isnaeni, *Moch.*, Hipotik Pesawat Udara di Indonesia, Darma Muda, Surabaya, 1996, h. 66, dalam M. Khoidin.
- M. Yahya, *Harahap*, 1992, Permasalahan Eksekusi, Artikel dalam Majalah Varia Alan Th. VIII, No. 85. Oktober 1992, h. 142., dalam M. Khoidin
- \_\_\_\_\_, Perlawanan terhadap Eksekusi Grose Akta serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, h. 4 dan 52. Sutantio, dkk, dalam M. Khoidin.
- R. Subekti, et. Al., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Balai Pustaka, 2004.
- Retnowulan dkk, Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit, BHPN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1997, dalam M. Khoidin.
- Sodiki, *Akhmad*, *Empat Puluh Tahun Masalah-Masalah Dasar Hukum Agraria, Pidato Pengukuhan Guru Besar Ilmu Hukum Universitas Brawijaya*, 17 Juni 2000, dalam Abdoel Gani, Sebagai Pemikir dan Pendidik, Airlangga Press, Surabaya, h. 161, dalam M. Khoidin.
- Soetiknjo, *Iman*, *Proses Terjadinya UUPA*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1987, h. 8, dalam M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia Surabaya, 2020.
- Sudiyat, *Iman*, *Hukum Adat Sketsa Adat*, Liberty, Yogyakarta, 1978, h. 48, dalam M. Khoidin.

- \_\_\_\_\_, Perkembangan Beberapa Bidang Hukum Adat sebagai Hukum Klasik Modern, dalam M. Syamsudin, Hukum Adat dan Modernisasi Hukum, Penerbit FH UII, Yogyakarta, h. 26, dalam M. Khoidin.
- Shadily, *Hasan*, et.al., An English-Indonesian Dictionary, Cornell University Press, Ithaca and London, Edisi Bahasa Indonesia diterbitkan Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997, h. 212, dalam M. Khoidin.
- Soemardjono, *Maria SW*, Hak Tanggungan dan Fidusia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996h. 2, dalam M. Khoidin.
- Sofwan, *Sri Soedewi Masjchoen*, Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Liberty Offset Yogyakarta, 2011, h. 31.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, 2007, h. 200.
- Sjahdeni, *Sutan Remy*, Beberapa Permasalahan UUHT bagi Perbankan, dalam Lembaga Kajian Hukum Bisnis, FH USU Medan, Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar), Citra Aditya Bakti, Bandung 1996, h. 91, dalam M. Khoidin.
- \_\_\_\_\_, Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang Dihadapi Perbankan, Airlangga University Press, h. 3, dalam M. Khoidin
- Tesalonika, *Iming M.*, Indonesian Security Interest, Pusat Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Jakarta, 2002, h. 39, dalam M. Khoidin.

Toyib Sugianto, Asas Pemisahan Horizontal dalam Kaitannya dengan lembaga Jaminan Hak Atas Tanah dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tesis, Pascasarjana Unair, Surabaya, 2007, h. 53, dalam M. Khoidin.

## INTERNET

AdminAlfa, Prestasi dan Wanprestasi, <http://www.sangkoeno.com/2015/01/prestasi-dan-wanprestasi.html#:~:text=Pengertian%20prestasi%20adalah%20sesua%20yang,disertai%20jaminan%20harta%20kekayaan%20debitur,> diakses pada 10 Maret 2022.

Tim Hukum Online, Yuk Pahami Hukum Jaminan dan Perjanjian Kredit di Indonesia, <https://www.hukumonline.com/berita/a/yuk-pahami-hukum-jaminan-dan-perjanjian-kredit-di-indonesia-1t5d9b211828b1e?page=2>, diakses pada 28 Februari 2022.

Yang & Co, Mengenal Hukum Jaminan Kredit di Indonesia, <http://mini.hukumonline.com/yangandco/mengenal-hukum-jaminan-kredit-indonesia.html>, diakses pada 28 Februari 2022.

Kamus Besar, <https://www.kamusbesar.com/credietverband>, diakses pada 10 Maret 2022

## **UNDANG-UNDANG**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, *Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.*

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998, *Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.*

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Penjaminan.

## **ARTIKEL**

Putusan MA, No. 2305.K/Pdt/1999, tanggal 23-8-2000, dalam Varia Peradilan Th. XVII, No. 204, September 2002, h. 47, dalam M. Khoidin.

Putusan MA No. 1027.K/Pdt/1990, 19-12-1996, Varia Peradilan Th. XIII, No. 146, Nopember 1997, h. 33. 76, dalam M. Khoidin.

Putusan MA No. 1030 K/Pdt/1987, tanggal 29-9-1988, Varia Peradilan Th. VI, No. 68, Mei 1991, h. 39, dalam M. Khoidin.

Putusan MA No. 148 K/Sip/1970, tanggal 24-10-1970, dalam Yahya Harahap, 1977, Hukum Acara Perdata Peradilan Indonesia, Zahir Trading Co, Medan, h. 377., dalam M. Khoidin.

Putusan MA No. 1520 K/Pdt/1984 Tanggal 13 Mei 1984, dan Putusan MA No. 2584 K/Pdt/1986 Tanggal 14 April 1988, dalam Yahya Harahap, Perlawanan... Op.Cit., h. 54-55, dalam M. Khoidin.

Putusan MA No. 3992 K/Pdt/1986, tanggal 25-9-1989, Varia Peradilan Th. V, No. 59 Agustus 1990, h. 44, dalam M. Khoidin.

Putusan PN Surabaya No. 117/1985 tanggal 5 November 1985 jo Putusan PT Surabaya No. 27/1986 Tanggal 14 Juli 1986, dalam Varia Peradilan Th IV No. 45 Juni 1989, h. 44, dalam M. Khoidin.