



**UNIVERSITAS INDONESIA**



**PRAKTEK PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH  
DENGAN TANAH DAN BANGUNAN SEBAGAI JAMINAN  
(ANALISIS PUTUSAN MA RI NOMOR 1400/K/2001)**



**TESIS**

**SANTIANNA**

**0906498212**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN PASCASARJANA  
DEPOK  
JULI 2011**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PRAKTEK PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH  
DENGAN TANAH DAN BANGUNAN SEBAGAI JAMINAN  
(ANALISIS PUTUSAN MA RI NOMOR 1400/K/2001)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**SANTIANNA**

**0906498212**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN PASCASARJANA  
DEPOK  
JULI 2011**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Santianna

NPM : 0906498212

Program Studi : Notariat

Judul Tesis : Praktek Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Tanah dan Bangunan Sebagai Jaminan (Analisis Putusan MA RI Nomor 1400/K/2001)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Arie S. Hutagalung S.H., M.LI.

Penguji  : Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.

Penguji : Hendriani Parwitasari S.H., M.Kn.

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 7 Juli 2011

## KATA PENGANTAR

Segala kemuliaan, pujian dan syukur kepada Allahku, Tuhanku, Yesus Kristus yang telah memberikan kemenangan ini untukku. Penulis sadar, bukan karena kemampuan Penulis, melainkan hanya oleh kasihNya, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul Praktek Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Tanah dan Bangunan Sebagai Jaminan (Analisis Putusan MA RI Nomor 1400/K/2001). Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan kelulusan dari Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

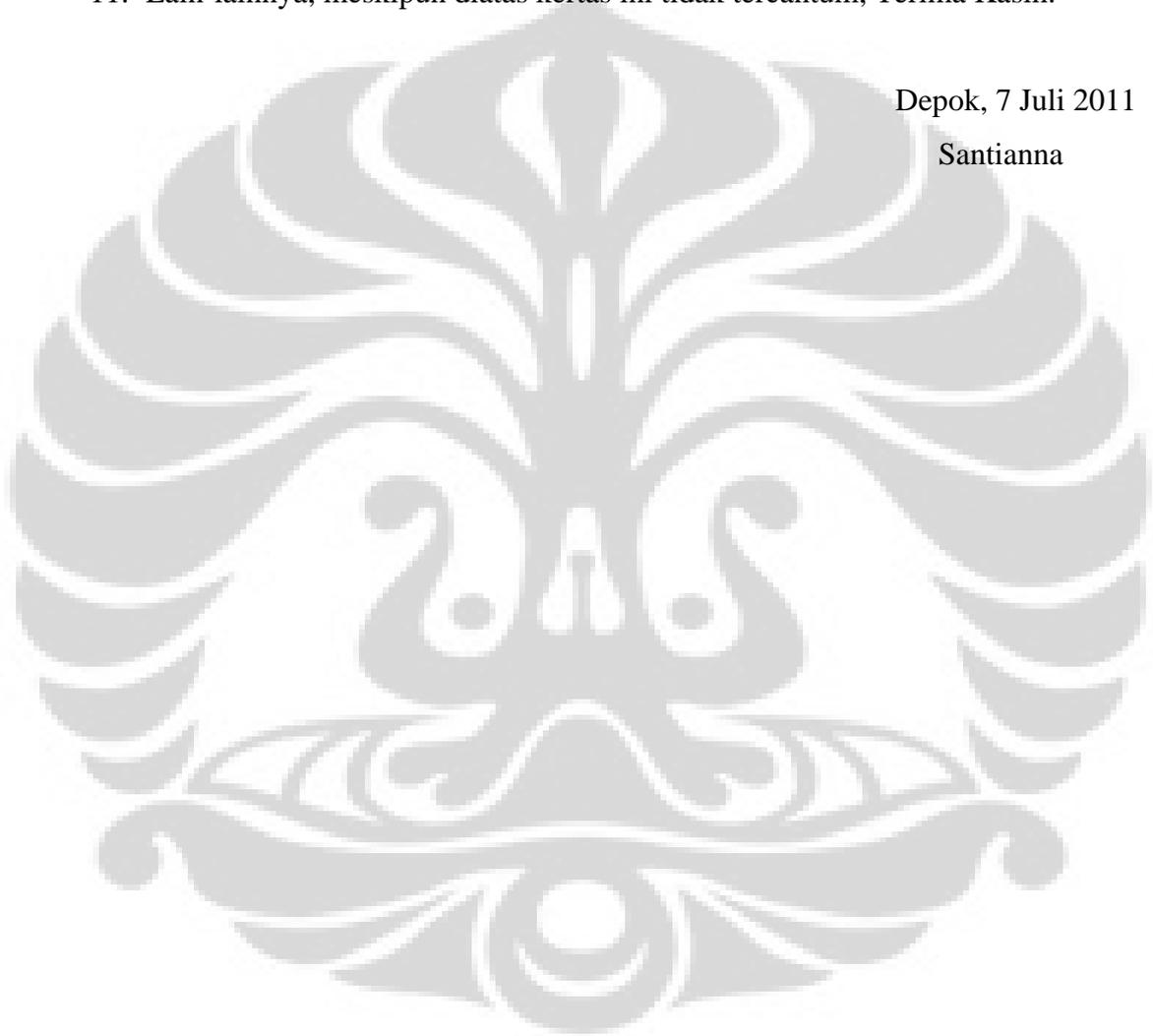
Penulis dengan kerendahan hati menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang tulus kepada:

1. Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Prof. Safri Nugraha, S.H., LL.M, Ph.D.
2. Penasehat Akademis dan Ketua Program di Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Dr. Widodo Suryandono, S.H., M.H.
3. Pembimbing Tesis, Ibu Prof. Arie S. Hutagalung, S.H., M.LI.
4. Para penguji Tesis ini, Bapak Widodo Suryandono, S.H., M.H. dan Ibu Hendriani Parwitasari, S.H., M.Kn.
5. Seluruh jajaran Dosen, Staf Dosen, Pimpinan dan Staf Program Kenotariatan, dan Pustakawan serta karyawan-karyawan lainnya di lingkungan di Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia.
6. Kedua orangtua Penulis, Alam Saragih, S.E., dan Mariani Gultom, yang selalu memberikan doa, semangat dan kepercayaan, serta kedua adik, Kurniawan dan Yohannes Christian, yang selalu ada dan mendukung Penulis setiap waktu. Tesis ini Penulis persembahkan untuk kalian semua.
7. Teman-teman dekat dan Saudara penulis selama kuliah di Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, terutama Elissa,S.H.,M.Kn., Dinda Alvita, S.H., M.Kn, Helena Lidia, S.Psi., Christine Theresia, S.E.,Gloria Corry,S.H.

8. Teman-teman seperjuangan di R.Situmorang & Partners, amang R.Situmorang,S.H.,M.M. dan keluarga, Veronica,S.H., Zaky Irsad,S.H., Dwi Laksono Setyowibowo,S.H., Robie Aryawan Haris,S.H.
9. Teman-teman diskusi paling handal, Inayati Noor Thahir,S.H., M.Kn, dan Adhari Suryaputra,S.H.,M.H.
10. Seluruh petugas fotocopy BAREL, yang selalu membantu Penulis.
11. Lain-lainnya, meskipun diatas kertas ini tidak tercantum, Terima Kasih.

Depok, 7 Juli 2011

Santianna



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Santianna  
NPM : 0906498212  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (Non Exclusive Royalty – Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“Praktek Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Tanah dan Bangunan Sebagai Jaminan (Analisis Putusan MA RI Nomor 1400/K/2001)”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 7 Juli 2011

Yang Menyatakan:

( Santianna )

vi

**Universitas Indonesia**

## ABSTRAK

**Nama** : Santianna,S.H.  
**Program Studi** : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia  
**Judul** : Praktek Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Tanah Dan Bangunan Sebagai Jaminan (Analisis Putusan MA RI Nomor 1400/K/2001)

Tesis ini membahas mengenai praktek penyelesaian kredit bermasalah dengan tanah dan bangunan sebagai jaminan dengan mengambil contoh pada penyelesaian kredit bermasalah di Bank Bukopin cabang Padang (analisis putusan MA RI Nomor 1400/K/2001) dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dan metode analisis kualitatif. Seiring dengan meningkatnya permintaan akan kebutuhan kredit, maka kreditor khususnya bank sebagai lembaga penyalur kredit harus benar-benar mengamankan kreditnya dengan jaminan yang memadai. Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Besert Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka satu-satunya lembaga jaminan yang dapat dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, adalah Hak Tanggungan. Dengan demikian, perjanjian kredit dengan tanah sebagai agunan wajib dibebankan dengan Hak Tanggungan. Lembaga Hak Tanggungan ini diharapkan memberikan jawaban untuk kelancaran eksekusi objek jaminan apabila debitur cidera janji. Namun dalam prakteknya kreditor tidak langsung membebankan Hak Tanggungan tersebut, sehingga Hak Tanggungan tersebut tidak pernah lahir. Seperti yang kita ketahui bahwa lembaga Hak Tanggungan mengatasi kekurangan jaminan umum yang diberikan oleh pasal 1131 KUHPerdara dimana disebutkan bahwa seluruh harta benda milik seseorang menjadi jaminan atas semua perikatan yang dibuatnya. Dengan demikian, kreditor yang tidak pernah memasang Hak Tanggungan adalah kreditor konkuren, untuk itu berlaku padanya hak-hak sebagai kreditor konkuren bukan kreditor preferen. Hak kreditor preferen dalam pasal 6 UU Hak Tanggungan adalah bahwa apabila debitur wanprestasi maka kreditor dapat melakukan penjualan barang jaminan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum. Lain halnya dengan kreditor konkuren yang harus melewati acara perdata biasa yaitu melalui gugatan apabila debitur wanprestasi. Oleh karena itu, pembebanan Hak Tanggungan sangat penting sebagai syarat utama lahirnya Hak Tanggungan, yang memberikan kedudukan mendahulu (*droit de preference*) kepada kreditor pemegangnya, untuk menjamin keamanan kredit.

**Kata Kunci:**  
Pembebanan Hak Tanggungan, Kredit, Jaminan

## ABSTRACT

**Name** : Santianna,S.H.  
**Program** : Master of Notary, Faculty of Law University of Indonesia  
**Title** : Credit Settlement for Bad Debt with Land as Collateral in Practise (Case Analysis Based On MA RI Decree nomor 1400/K/2001)

This thesis discusses about the settlement regarding bad debt with land as collateral in Bank Bukopin branch Padang ( MA RI Decision Number 1400/K/2001 dated 2 January 2003) using a normative juridical research methods and qualitative analysis methods. Along with the increasing demand of credit needs, the the creditor, especially banks as lending institutions shall secure the loan with adequate collateral. Pursuant to Act Number 4 Year 1996 concerning Security Right upon Land and Objects relating to Land (Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah), the only security that could be tied to the land right as to Act Number 5 Year 1960 concerning Basic Rules of Agrarian Subjects (Undang-Undang Pokok Agraria) is Hak Tanggungan Security Right. Thus, with according to the law, any credit agreements with land as collateral shall be tied with Hak Tanggungan security. This Security of Hak Tanggungan expected to ease the collateral (land) execution once the debtor breach the contract. However, factually in the practise, the creditor of Hak Tanggungan do not register the security in its periode, thus the Security Right of Hak Tanggungan never been existed. As we all know that Security Rights of Hak Tanggungan overcome the weakness of general security that governed in article 1131 Indonesian Civil Codes which stipulates that all the assets of a person become guarantee for every contracts he made. All creditors that never register his Security Rights of Hak Tanggungan called concurrent creditors, therefore they are treated as creditors concurrent not as secured or preferential creditors. One of the rights of preferential creditors as stipulated in article 6 Hak Tanggungan Security Act is in the event of default, the preferential creditors may enforce his rights to sell the security objects through auction without court execution. In the contrary the concurrent creditor must go thru general civil case by filing a complaint in the event of the debtor non performance. Overall, the registration of Hak Tanggungan/Security Right is very important as the main requirement of the birth of Hak Tanggungan/Security rights which grant a preference position (*droit de preference*) to the holder of Hak Tanggungan/Security to secure the credit.

Key words: Hak Tanggungan Registration, Credit, Security

## DAFTAR ISI

|   |     |
|---|-----|
| HALAMAN JUDUL .....   | i   |
| HALAMAN PENGESAHAN ORISINALITAS .....   | ii  |
| LEMBAR PENGESAHAN .....   | iii |
| KATA PENGANTAR .....  | iv  |
| LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH .....   | vi  |
| ABSTRAK .....   | vii |
| DAFTAR ISI .....  | ix  |
| <b>1. PENDAHULUAN</b>   |     |
| 1.1 Latar Belakang .....  | 1   |
| 1.2 Pokok Permasalahan .....  | 8   |
| 1.3 Metode Penelitian .....   | 9   |
| 1.4 Tujuan Penelitian .....   | 9   |
| 1.5 Sistematika Penulisan .....   | 11  |
| <b>2. PRAKTEK PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DENGAN TANAH SEBAGAI AGUNAN</b>                  |     |
| <b>1.1 Perjanjian Kredit</b> .....  | 13  |
| 2.1.1 Jenis-jenis Perjanjian Kredit .....   | 14  |
| 2.1.2 Perjanjian Kredit .....   | 15  |
| 2.1.3 Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok .....  | 18  |
| <b>1.2 Jaminan</b> .....  | 20  |
| 2.2.1 Sifat Perjanjian Jaminan .....  | 20  |
| 2.2.2 Macam-macam Jaminan .....   | 21  |
| 2.2.3 Jaminan Yang Lazim Dipergunakan Oleh Bank .....   | 27  |
| <b>1.3 Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah</b> .....                            | 27  |
| 2.3.1 Pengertian Hak Tanggungan .....   | 29  |
| 2.3.2 Objek Hak Tanggungan .....  | 29  |
| 2.3.3 Pembebanan Hak Tanggungan .....   | 31  |
| 2.3.4 Janji-janji Dalam Hak Tanggungan .....  | 32  |
| 2.3.5 Beralihnya Hak Tanggungan .....   | 43  |
| 2.3.6 Hapusnya Hak Tanggungan .....   | 44  |
| 2.3.7 Roya Partial .....  | 45  |
| <b>2.4. Hak Eksekusi sebagai Perlindungan Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan</b> ..... | 45  |
| 2.4.1 Eksekusi Secara Umum .....  | 45  |
| 2.4.2 Eksekusi Hak Tanggungan .....   | 46  |
| 2.4.3 Tahap-tahap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan .....                                   | 51  |
| <b>2.5 Analisis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1400/K/2001</b> .....                         | 52  |
| 2.5.1 Kasus Posisi .....  | 53  |
| 2.5.2 Analisis .....  | 57  |
| <b>3. PENUTUP</b> .....   | 70  |
| 3.1 Kesimpulan .....  | 70  |
| 3.2 Saran .....   | 71  |

**DAFTAR REFERENSI** ..... 68

**DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 Putusan MA RI Nomor 1400/K/2001  
Lampiran 2 Surat Menteri Agrari / Ka.BPN Nomor 110-1039 tanggal 18 April  
1996



## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1 LATAR BELAKANG

Kebutuhan akan fasilitas kredit semakin meningkat seiring dengan perkembangan ekonomi. Kebutuhan akan kredit dan pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit tersebut.<sup>1</sup> Keberadaan jaminan kredit (*collateral*) merupakan persyaratan guna memperkecil resiko bank dalam menyalurkan kredit, walaupun tidak selalu suatu penyaluran kredit harus dengan jaminan kredit. Karena jenis usaha dan peluang bisnis yang dimiliki pada dasarnya sudah merupakan jaminan terhadap prospek usaha itu sendiri. Hanya saja jika suatu kredit dilepas tanpa agunan maka akan memiliki resiko yang sangat besar jika investasi yang dibiayai mengalami kegagalan maka pihak bank akan dirugikan dikarenakan dana yang disalurkan memiliki peluang tidak dapat dikembalikan nasabah. Jaminan sendiri menurut Mariam Darus Badruzaman, adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang Debitur dan atau pihak ketiga kepada Kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>2</sup> Dengan demikian, dikaitkan dengan permohonan fasilitas kredit, adanya jaminan memegang unsur penting karena besarnya nilai jaminan mempengaruhi jumlah kredit yang dapat dikucurkan oleh suatu bank.<sup>3</sup>

Untuk mengantisipasi hal-hal tersebut, maka dalam perjanjian kredit dengan bank, pada umumnya telah terdapat klausul baku yang dibuat oleh pihak bank, perjanjian mana dikenal dengan nama perjanjian baku. Menurut Munir

---

<sup>1</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, cet. 3, (Yogyakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, 2003), hal. 1.

<sup>2</sup> Mariam Darus Badruzaman, "*Permasalahan Hukum Hak Jaminan*", (Hukum Bisnis volume 11, 2000), hal. 12.

<sup>3</sup>Jaminan (*collateral*) adalah salah satu aspek yang harus diperhatikan bank dalam pemberian kredit. Menurut Djumhana, dalam bukunya *Hukum Perbankan*, aspek-aspek yang harus diperhatikan oleh bank, dikenal dengan 5C, yaitu:

- 1) *Character* (karakter debitur); terkait kepribadian si debitur
- 2) *Capacity* (kapasitas); terkait dengan kapasitas debitur untuk meminjam
- 3) *Collateral* (jaminan); besarnya jaminan mempengaruhi besarnya kucuran kredit
- 4) *Condition* (kondisi); terkait dengan kemampuan debitur untuk mengembalikan pinjaman
- 5) *Co-operation* (kerjasama); terkait dengan kebersediaan debitur untuk bekerja sama dengan baik dengan pihak bank sebagai kreditor

Fuady, yang dimaksud dengan perjanjian baku adalah suatu perjanjian tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut, bahkan sering kali perjanjian tersebut sudah tercetak (*boilerplate*) dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika perjanjian tersebut ditandatangani, umumnya para pihak hanya mengisi data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausul-klausulnya, di mana pihak lain dalam perjanjian tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk menegosiasi atau mengubah klausul-klausul yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga biasanya perjanjian baku sangat berat sebelah.<sup>4</sup> Pengertian tersebut selaras dengan pendapat Sutan Remy, dimana yang dimaksud dengan perjanjian standar atau perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.<sup>5</sup>

Dengan demikian, pada perjanjian baku tersebut kedudukan para pihak dalam perjanjian kredit antara pihak bank dan debitur kerap tidak seimbang. Dalam perjanjian baku, kedudukan kreditor lebih tinggi daripada debitor, hal ini disebabkan debitor sebagai pihak peminjam tidak mempunyai posisi tawar yang kuat terhadap kreditor alias pemegang dana. Klausul-klausul yang dibuat oleh kreditor bertujuan untuk menjamin penggunaan kredit secara hati-hati dan memberikan kepastian hukum bagi kreditor untuk mengeksekusi haknya apabila terjadi cidera janji oleh debitor atau debitor tidak dapat melunasi kewajibannya.

Untuk tetap menjaga keseimbangan para pihak, undang-undang memberikan perlindungan bagi debitor, bahwa benda jaminan tidak boleh dimiliki oleh kreditor, dan harus dijual secara lelang (*public selling*) guna mendapatkan harga tertinggi, walau undang-undang tidak menutup kemungkinan bila para pihak sepakat untuk melakukan penjualan bawah tangan apabila dengan cara tersebut bisa didapat harga tertinggi. Apabila diantara debitor dan kreditor terdapat janji yang memberikan kewenangan demikian kepada kreditor untuk

---

<sup>4</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 76.

<sup>5</sup> Sutan Remi Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta : IBI. 1993

memiliki barang jaminan, maka janji tersebut adalah batal demi hukum<sup>6</sup>, hal ini untuk mencegah barang jaminan milik debitor berpindah tangan dengan harga yang sangat murah dan akhirnya merugikan debitor tanpa dapat berbuat apa-apa. Namun demikian, dalam pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan khususnya dengan pihak bank, bank lazim meminta debitor untuk menandatangani surat kuasa untuk menjual dengan alasan untuk memudahkan eksekusi barang jaminan apabila debitor wanprestasi.

Dalam perkara Nyonya Hj. Susie Ariani Rajo Bintang dan Idham Rajo Bintang (selaku debitor) melawan PT. Bank Bukopin (selaku kreditor) , Syafrie (selaku pejabat bank) dan Camat Kecamatan Tanjung Raya Kabupaten Agam (selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan Kepala badan Pertanahan Kabupaten Agam, debitor melakukan keberatan dengan mengajukan bantahan terhadap penetapan sita yang dilakukan Pengadilan Negeri (PN) Lubuk Basung yang dimohonkan oleh kreditor dengan alasan bahwa debitor telah cidera janji tidak membayar utangnya. Alasan debitor melakukan bantahan adalah bahwa barang jaminan yang disita tersebut adalah sesungguhnya adalah milik debitor, namun belakangan diketahui barang jaminan tersebut telah beralih kepemilikan menjadi atas nama kreditor tanpa sepengetahuan debitor. Setelah ditelusuri, ternyata pihak bank sebagai kreditor berdasarkan Surat Kuasa Menjual, pergi ke Camat selaku PPAT untuk melakukan perbuatan hukum jual beli kepada dirinya sendiri dalam hal ini, yang bertindak sebagai pembeli adalah pejabat bank tersebut. Kemudian diketahui bahwa barang jaminan berupa tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh pejabat bank tersebut dengan harga yang jauh lebih rendah. Pengadilan pun membatalkan akta jual beli yang dibuat oleh Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, balik nama yang dilakukan oleh Kepala badan Pertanahan Kabupaten Agam terhadap sertipikat tanah yang dijadikan jaminan oleh debitor.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Lihat pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan) jo. Pasal 1178 ayat (1) KUHPerdara

<sup>7</sup> Putusan Mahkamah Agung Nomor 1400/K/Pdt/2001 tanggal 2 Januari 2003

Lebih lanjut Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa barang jaminan tidak boleh dinikmati oleh kreditur dan hanya dapat dijual melalui lelang (*public selling*). Dalam UU Hak Tanggungan kemudian ditegaskan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.<sup>8</sup> Hal ini merupakan terobosan baru dalam UU Hak Tanggungan dimana sebelum adanya UU Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji, eksekusi dilakukan dengan cara melakukan gugatan perdata menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku, yang memakan waktu dan biaya. Namun, pasal 6 UU Hak Tanggungan memberikan hak kepada kreditor, hak mana diperkuat dengan janji yang terdapat dalam pasal 11 UU Hak Tanggungan, untuk atas kekuasaan sendiri menjual lelang objek Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan (dalam hal ini debitor). Eksekusi ini yang disebut parate eksekusi. Namun, sampai saat ini dalam pelaksanaannya, parate eksekusi tetap memerlukan penetapan dari pengadilan, sehingga sampai saat ini masih terdapat perdebatan mengenai efektifitas pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut.

Sebelum berlakunya UU Hak Tanggungan, tanah sebagai benda tidak bergerak dijaminakan dengan lembaga hipotik, dan eksekusinya tunduk pada ketentuan pada eks pasal 1178 KUHPperdata. Ketentuan eksekusi dalam pasal 1178 KUHPperdata secara umum sama dengan ketentuan dalam UU Hak Tanggungan, dimana eksekusi barang yang dijadikan objek hipotik tidak boleh dimiliki oleh kreditor, dan apabila debitor cidera janji kreditor diberi kuasa untuk menjual objek hipotik itu di muka umum melalui pelelangan. Perbedaannya hanyalah, dalam Hak Tanggungan, terdapat janji-janji sebagaimana disebut dalam pasal 11 ayat 2 UU Hak Tanggungan yang kesemuanya secara baku diberikan oleh undang-undang kepada pemegang Hak Tanggungan. Hal ini tercermin dari formulir APHT yang secara baku telah dicetak oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sedangkan dalam akta hipotik, tidak memuat janji-janji sebagaimana dalam pasal 11 ayat 2 UU Hak Tanggungan tersebut, namun bukan berarti tidak

---

<sup>8</sup> Pasal 6 UU Hak Tanggungan

dapat diperjanjikan oleh para pihak. Persamaannya, pada umumnya para pihak bebas untuk menentukan apa saja yang menjadi kewenangan masing-masing pihak, tapi dilarang untuk memasukkan janji yang memberikan kewenangan kepada kreditor untuk memiliki objek hipotik (hak tanggungan).

Dalam perkara Nyonya Hj. Susie Ariani Rajo Bintang dan Idham Rajo Bintang (selaku debitor) melawan PT. Bank Bukopin (selaku kreditor)<sup>9</sup>, pertimbangan hakim menyebutkan bahwa bank tidak berhak untuk menjual sendiri tanah yang dijaminakan kepada bank tanpa seizin pemilik walaupun ada Surat Kuasa Menjual. Surat Kuasa Menjual yang dibuat antara para pihak adalah surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, dan karenanya surat tersebut dikategorikan sebagai Surat Kuasa Mutlak, maka pengadilan merujuk pada Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang melarang adanya penggunaan kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah, membatalkan peralihan tanah yang dilakukan oleh kreditor kepada pihak lain yang dilakukan dengan tidak di depan umum (*private selling*). Dalam perkara ini, penulis menangkap bahwa hakim berpendapat bahwa Surat Kuasa Menjual adalah termasuk dalam kategori Surat Kuasa Mutlak yang dilarang. Padahal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1178 ayat 2, pemegang hipotik mempunyai kuasa yang tidak dapat dicabut untuk menjual objek hipotik di muka umum.

Yang juga menarik dalam perkara ini adalah pada saat pembuatan perjanjian kredit antara debitor dan kreditor diikuti dengan pembuatan akta Kuasa Menjual dan Akta Kuasa Memasang Hipotik. Ketika debitor wanprestasi, kreditor menggugat debitor di pengadilan. Dengan demikian, penulis mengasumsikan mengapa kreditor tidak dapat langsung mengeksekusi objek jaminannya dengan hak preferennya adalah karena kreditor belum mendaftarkan hipotik (Hak Tanggungan) tersebut, dengan demikian hak preferen kreditor belum lahir. Status kreditor adalah kreditor konkuren. Antara kreditor dan debitor dibuat akta kuasa memasang hipotik, namun kreditor tidak menindaklanjuti kuasa memasang hipotik tersebut dengan pemasangan hipotiknya (Hak Tanggungan).

---

<sup>9</sup> Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1400 K/Pdt/2001 tanggal 2 Januari 2003

Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang istimewa bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kedudukan mendahalu (*“droit de preference”*) dan Hak Tanggungan tetap membebani objek Hak Tanggungan di tangan siapa pun benda tersebut berada (*“droit de suite”*). Dua kedudukan istimewa yang ada pada pemegang Hak Tanggungan tersebut mengatasi dua kelemahan perlindungan yang diberikan secara umum kepada setiap kreditor oleh pasal 1131 KUHPerdara. Menurut pasal tersebut seluruh harta kekayaan debitor merupakan jaminan bagi pelunasan utangnya kepada semua debitornya. Kalau hasil penjualan harta kekayaan debitor tidak cukup untuk melunasi semua kreditornya, tiap kreditornya hanya memperoleh pembayaran sebagian seimbang dengan jumlah piutang masing-masing. Kalau seluruh dan sebagian harta kekayaan tersebut telah dipindahkan kepada pihak lain, karena bukan lagi kepunyaan debitor, bukan lagi merupakan jaminan bagi pelunasan piutang kreditornya.<sup>10</sup>

Dalam Undang-undang Hak Tanggungan sudah disediakan instrument untuk menjamin pelunasan utang debitor, yakni Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. APHT tersebut kemudian harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan supaya Hak Tanggungan dan segala akibat hukumnya lahir. Kantor Pertanahan pun akan memberikan sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Titel eksekutorial yang terdapat pada sertipikat hak tanggungan inilah sebagai dasar untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.<sup>11</sup>

Kuasa Memasang Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono, “Sejarah Perkembangan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Penjelasannya”, (Jakarta: Djembatan, 2005), hal. 402-403

<sup>11</sup> Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UU Hak Tanggungan

dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.<sup>12</sup> Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) harus diikuti dengan pembuatan APHT, jika tidak maka SKMHT tersebut menjadi batal demi hukum ketika masa berlakunya berakhir, yaitu 1 (satu) bulan sejak pemberian APHT untuk tanah yang sudah didaftarkan, dan 3(tiga) bulan untuk tanah yang belum didaftarkan.<sup>13</sup> Dengan demikian, pembuatan kuasa memasang hipotik (Hak Tanggungan) yang tidak diikuti dengan pembuatan akta pemberian hipotik (akta pemberian hak tanggungan) dalam jangka waktu tertentu yang telah ditentukan akan membawa akibat bahwa kuasa memasang hipotik tersebut menjadi **batal demi hukum**, dan arena belum didaftarkan maka hipotik (Hak Tanggungan) **tidak lahir**, kedudukan istimewa pun tidak berlaku.

Pada prakteknya, perjanjian kredit dengan jaminan tanah dan bangunan, tidak hanya diikat dengan Hak Tanggungan atau Hipotik saja, melainkan juga dengan Surat Kuasa Menjual, walaupun pada prinsipnya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sudah terdapat kewenangan untuk menjual objek jaminan guna menjamin pelunasan utang. Penulis berpendapat adanya Surat Kuasa Menjual dapat memberikan celah bagi kreditor untuk mengambil keuntungan dari debitor antara lain dengan menjual sendiri objek jaminan dengan harga yang rendah, memiliki objek jaminan dengan cara menjual kepada diri sendiri, ataupun mengalihkan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan debitor berdasarkan Surat Kuasa Menjual tersebut, walaupun masa berlaku perjanjian kredit belum berakhir. Mengapa hal tersebut sering terjadi adalah karena pada prakteknya kreditor tidak langsung mendaftarkan hipotiknya ke daftar umum. Dalam hak tanggungan pun, walau debitor telah memberikan SKMHT, kreditor tidak langsung memasang APHT. Alasan mengapa kreditor tidak langsung mendaftarkan hipotik (Hak Tanggungan) antara lain karena biaya pemasangannya yang relatif mahal dan kreditor masih berharap bahwa debitor dapat membayar utangnya dan kalaupun debitor wanprestasi dapat dilakukan penyelesaian diluar pengadilan dengan

---

<sup>12</sup> Pasal 15 ayat (2) UU Hak Tanggungan

<sup>13</sup> Pasal 15 ayat (3), (4) dan (6) UU Hak Tanggungan

demikian kreditor dapat menghindari proses pengadilan yang memakan waktu yang lama.

Dalam perkara diatas, hal menarik mengenai objek jaminan adalah bahwa objek jaminan tersebut adalah dua petak tanah sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) beserta bangunan diatasnya. Bangunan diatasnya adalah sebuah hotel milik debitor yang tidak hanya berdiri diatas tanah yang dijaminan tersebut tapi juga berdiri diatas tanah-tanah lain yang bukan merupakan objek jaminan. Mengingat bahwa kreditor mengajukan gugatan dan bukan permohonan maka diasumsikan objek jaminan tersebut belum didaftar maka hak tanggungan belum lahir. Bank menggugat debitor dengan alasan wanprestasi dan bank melakukan permohonan kepada pengadilan untuk melakukan sita jaminan terhadap dua petak tanah dan bangunan diatasnya sebagai jaminan tersebut. Pengadilan mengabulkan permohonan kreditor dengan meletakkan sita jaminan terhadap seluruh bangunan hotel milik debitor dimana sebagian dari bangunan tersebut berdiri diatas tanah yang dijadikan jaminan, sedangkan sebagian lagi berdiri diatas tanah yang bukanlah objek jaminan. Debitor melakukan perlawanan dengan bantahan bahwa objek jaminan hanya meliputi dua petak tanah HGB berikut bangunan diatasnya bukan seluruh tanah bangunan.

## **1.2 POKOK PERMASALAHAN**

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan dalam latar belakang diatas, maka terdapat beberapa pokok permasalahan yang perlu dianalisis lebih lanjut, yakni sebagai berikut:

1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi Debitor, Kreditor dan pihak ketiga jika pembebanan hipotik (Hak Tanggungan) tidak dilaksanakan?
2. Bagaimanakah praktek penyelesaian kredit bermasalah dengan tanah dan bangunan sebagai jaminan menurut putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1400/K/2001 ?

### 1.3 TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dari penelitian ini berdasarkan pokok permasalahan yang ada adalah:

1. Mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi Debitor, Kreditor dan pihak ketiga jika pembebanan hipotik (Hak Tanggungan) tidak dilaksanakan.
2. Mengetahui bagaimana praktek penyelesaian kredit bermasalah dengan tanah dan bangunan sebagai sebagai jaminan menurut putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1400/K/2001.

### 1.4 METODE PENELITIAN

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu usaha untuk menganalisa serta mengadakan konstruksi secara metodologis, sistematis dan konsisten.<sup>14</sup> Metodologis artinya suatu penelitian dilakukan dengan mengikuti metode atau tata cara tertentu, sistematis artinya suatu penelitian harus mengikuti langkah-langkah maupun tahap-tahap tertentu dan konsisten berarti penelitian dilakukan secara taat asas.<sup>15</sup>

Bentuk penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yaitu penelitian terhadap norma hukum tertulis. Tipologi dari penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan secara tepat sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu atau menentukan frekuensi suatu gejala.<sup>16</sup> Dalam penelitian ini akan diulas mengenai perkara antara kreditor dan debitor dimana saat pembuatan perjanjian kredit dengan tanah dan bangunan sebagai jaminan diikuti dengan pembuatan akta kuasa menjual dan akta kuasa memasang hipotik namun tidak ditindaklanjuti dengan pemasangan hipotik. Lebih jauh akan dianalisis bagaimanakah akibat hukumnya terhadap pihak debitor, kreditor dan pihak ketiga apabila hipotik (Hak Tanggungan) tidak dipasang.

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Hukum Penelitian*, cet. 3, (Jakarta : UI Press, 1986), hal. 3

<sup>15</sup> Sri Mamudji et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 2.

<sup>16</sup> *Ibid.*, hal. 4.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang berasal dari studi kepustakaan. Terkait dengan bahan hukum yang digunakan, maka bahan hukum yang dipakai dalam penelitian ini meliputi:

1. Bahan hukum primer, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat dalam masyarakat. Bahan hukum primer yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang terkait.
2. Bahan hukum sekunder, bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat menginformasikan perihal sumber hukum primer, sekaligus dapat membantu untuk menganalisa, memahami dan menjelaskan bahan hukum primer.<sup>17</sup> Bahan sekunder yang digunakan antara lain berupa teori atau pendapat dari para sarjana, artikel ilmiah, jurnal, majalah, surat kabar baik yang cetak ataupun on-line dan sebagainya.
3. Bahan hukum tersier, bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai sumber hukum primer dan sekunder.<sup>18</sup> Bahan hukum tersier yang digunakan adalah kamus bahasa Indonesia, serta indeks.

Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder yang paling banyak digunakan terutama yang berbentuk buku-buku, berbagai karya tulis ilmiah hingga artikel-artikel yang terdapat di surat kabar, majalah. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan bahan hukum primer yang terdapat di dalam berbagai peraturan perundang-undangan Indonesia, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Semua data yang diperoleh diolah dan dianalisis melalui pendekatan kualitatif, yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hal. 31

<sup>18</sup> *Ibid.*

oleh sasaran penelitian yang yang bersangkutan secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata.<sup>19</sup>

Penelitian yang akan dilakukan akan diarahkan pada pentingnya pemasangan hipotik (hak tanggungan) sebagai syarat mutlak lahirnya hipotik (hak tanggungan).

Metode analisis data yang dilakukan adalah metode kualitatif yaitu analisis data dengan pemaknaan sendiri oleh penulis terhadap data-data yang didapat. Bentuk hasil dari penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu hasil analisis terhadap pemberian jaminan khususnya jaminan tanah yang tidak didaftarkan dengan perkara penyelesaian kredit bermasalah dengan tanah dan bangunan sebagai jaminan di Bank Bukopin cabang Padang sebagai bahan analisis.

### **1.5. SISTEMATIKA PENULISAN**

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang telah diuraikan maka sistematika penulisan penelitian ini terdiri dari tiga bab. Bab pertama adalah pendahuluan yang terdiri dari empat sub-bab. Sub-bab pertama adalah latar belakang yang menguraikan mengenai alasan-alasan dan kondisi-kondisi yang mendorong dilakukannya penelitian ini. Berdasarkan uraian latar belakang yang diberikan maka dirumuskanlah pokok permasalahan dalam penelitian ini dalam sub-bab pokok permasalahan. Dari pokok-pokok permasalahan dalam penelitian ini maka dapat diketahui tujuan penelitian yang diuraikan dalam sub-bab ketiga. Selanjutnya adalah sub-bab metodologi penelitian yang menjelaskan mengenai bentuk dari penelitian ini, jenis data yang digunakan, alat pengumpulan data yang digunakan, bahan hukum yang digunakan, tipe penelitian, metode analisis data yang dipergunakan dan bentuk hasil penelitian. Sub-bab selanjutnya adalah tujuan dilakukannya penelitian ini. Sub-bab terakhir adalah sistematika penulisan yang menguraikan mengenai susunan penulisan dari penelitian yang dilakukan.

Bab kedua adalah pembahasan mengenai praktik penyelesaian kredit bermasalah dengan tanah sebagai agunan. Pada bab kedua ini terdiri dari **lima sub-bab**. Sub-bab pertama menjelaskan mengenai perjanjian kredit khususnya

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, hal.67

mengenai kedudukan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang melatarbelakangi adanya pemberian jaminan. Lalu pada sub-bab kedua dijelaskan mengenai macam-macam jaminan yang ada di Indonesia, serta jaminan yang lazim dipergunakan oleh bank dalam pengikatan kredit. Sub-bab ketiga Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan atas tanah. Pada sub-bab ini dikupas dengan mendalam mengenai Hak Tanggungan. Selanjutnya dalam sub-bab keempat membahas mengenai hak eksekusi sebagai perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan. Dalam sub-bab ini dibahas mengenai jenis-jenis eksekusi yang diatur dalam UU Hak Tanggungan. Kemudian dijelaskan mengenai tahap-tahap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Sub-bab selanjutnya, yaitu pada sub-bab kelima membahas tentang praktek penyelesaian kredit macet dengan tanah sebagai agunan di Bank Bukopin cabang Padang. Perkara mana yang telah mendapatkan putusan di Mahkamah Agung Nomor 1400/K/2001. Dalam sub-bab ini dibahas juga mengenai hipotik yang berlaku sebelum berlakunya Hak Tanggungan.

Bab ketiga sebagai bab penutup terdiri dari dua sub-bab. Sub-bab pertama menguraikan kesimpulan dari penelitian ini sekaligus menjawab pokok-pokok permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini. Sub-bab kedua menjelaskan mengenai solusi yang diberikan dari penelitian ini dalam bentuk saran-saran.

## BAB 2

### PRAKTIK PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DENGAN TANAH DAN BANGUNAN SEBAGAI JAMINAN

#### 2.1 Perjanjian Kredit

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdota, suatu perjanjian adalah:

*"Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih"<sup>20</sup>.*

Pengertian tersebut kemudian dipertegas lagi oleh Subekti, bahwa:

*"suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal."<sup>21</sup>*

Peristiwa tersebut melahirkan suatu hubungan hukum yang terjadi diantara dua belah pihak yang membuatnya yang dinamakan perikatan. Perikatan pada dasarnya adalah kewajiban untuk melakukan suatu prestasi para pihaknya yang bentuknya menurut Pasal 1234 ditegaskan, yaitu untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

Perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut akan memiliki kekuatan hukum dan mengikat para pihak yang membuatnya. Hal ini sesuai dengan asas *Pacta Sun Servanda* yang berarti semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, yang mana asas tersebut juga diatur di dalam Pasal 1338 KUHPerdota. Jika ada salah satu pihak yang melanggar klausul-klausul yang terkandung di dalamnya, maka pihak yang melanggarnya dapat dimintakan pertanggungjawaban dari akibat yang ditimbulkannya baik itu berupa ganti rugi, pemenuhan perjanjian, atau batalnya perjanjian tersebut.

---

<sup>20</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti, dan R.Tjitrosudibio, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1996), Ps.1313.

<sup>21</sup> *Subekti, Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 2002), hlm. 1.

### 2.1.1 Jenis-Jenis Perjanjian

Dalam hukum perjanjian di Indonesia seperti yang tercantum dalam Pasal 1319 KUHPerdara<sup>22</sup>, terbagi dua jenis perjanjian, yaitu:

1. Perjanjian khusus (bernama), yaitu perjanjian-perjanjian yang mana ketentuannya telah diatur dan ditentukan di dalam Undang-Undang. Perjanjian khusus ini oleh KUHPerdara diatur di dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara;
2. Perjanjian perjanjian yang tidak memiliki nama khusus (tidak bernama), yaitu perjanjian-perjanjian yang berlaku di masyarakat, namun keberadaannya tidak diatur oleh Undang-Undang.

KUHPerdara mengenal beberapa jenis perjanjian (perjanjian khusus), yaitu:

- a. Perjanjian Perjanjian jual -beli,
- b. Perjanjian tukar-menukar,
- c. Perjanjian sewa-menyewa,
- d. Perjanjian untuk melakukan pekerjaan,
- e. Perjanjian persekutuan,
- f. Perjanjian hibah,
- g. Perjanjian penitipan barang,
- h. Perjanjian pinjam-pakai,
- i. Perjanjian pinjam-meminjam,
- j. Perjanjian untung-untungan,
- k. Perjanjian pemberian kuasa,
- l. Perjanjian penanggungan hutang, dan
- m. Perjanjian perdamaian.

Sedangkan mengenai perjanjian-perjanjian yang tidak diatur oleh Undang-Undang ini berlaku di masyarakat sebagai perkembangan dari penerapan asas kebebasan berkontrak yang sesuai dengan syarat sah suatu perjanjian. Sebab

<sup>22</sup> Pasal 1319 KUHPerdara:

“Semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu.”

berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara disebutkan bahwa:

*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”*<sup>23</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka macam dan jenis perjanjian semakin hari semakin terus berkembang seiring dengan kebutuhan manusia yang terus berkembang, khususnya perjanjian yang tidak bernama.

### 2.1.2 Perjanjian Kredit

Kata “kredit” berasal dari bahasa Latin *credere* yang berarti percaya atau *to believe* atau *to trust*. Sehingga pemberian kredit oleh suatu lembaga keuangan/bank kepada seseorang atau badan usaha berlandaskan kepercayaan (*faith*). Menurut *Encyclopedia of professional Management*, volume I, halaman 250, seperti yang dikutip oleh H. Moh. Tjoekam dalam bukunya *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersil (Konsep, Teknik dan Kasus)*, dari sudut ekonomi pengertian yang universal dari *credere* atau kredit adalah:

*“To give or extend economic value to someone or to business firm else now on faith or trust that the economic equivalent will be returned to the extender in the future.”*<sup>24</sup>

Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam (*verbruiklening*) yang diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdara. Dalam pemberian kredit sebenarnya terjadi beberapa hubungan hukum, yaitu tidak saja berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam akan tetapi terjadi juga hubungan hukum berdasarkan perjanjian pemberian kuasa, perjanjian pertanggungan (asuransi), dan lain-lain. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit, khususnya perjanjian kredit perbankan di dalam

<sup>23</sup> R. Subekti, dan R.Tjitrosudibio. *Op.cit.*, Ps.1338.

<sup>24</sup> H. Moh. Tjoekam, *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersil (Konsep, Teknik dan Kasus)*, (jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1999), hlm. 1-2.

pelaksananya tidaklah sama (identik) sebagaimana diatur dalam perjanjian pinjam-meminjam (*verbruiklening*) dalam KUHPerdara<sup>25</sup>, namun bersumber dari sana untuk pengaturan umumnya.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana yang telah dirubah oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, pengertian kredit adalah sebagai berikut:

“Kredit penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.<sup>26</sup>

Sutan Remy berpendapat bahwa kata-kata *persetujuan* atau *kesepakatan pinjam-meminjam* di dalam definisi pengertian kredit berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana yang telah dirubah oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dapat mempunyai beberapa maksud sebagai berikut:

1. Bahwa pembentuk Undang-Undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit adalah hubungan kontraktual antara bank dan **nasabah debitur** yang berbentuk pinjam-meminjam, sehingga dalam hal ini hubungan kredit bank berlaku Buku Ketiga (tentang Perikatan) pada umumnya dan Bab Ketigabelas (tentang pinjam-meminjam) KUHPerdara khususnya.
2. Adanya keharusan dari pembentuk Undang-Undang bahwa hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis. Karena apabila kita melihat dari bunyi ketentuan saja, maka akan sulit untuk menafsirkan bahwa ketentuan tersebut memang menghendaki agar pemberian kredit bank harus diberikan berdasarkan perjanjian tertulis.

<sup>25</sup> Muhamad Djuamhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 385-386.

<sup>26</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perbankan Sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998*, UU No. 7 Tahun 1992, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No.3790, ps.1 angka 11 UU Perbankan

Berdasarkan ketentuan Kabinet No. 15/EK/IN/10/1966 tanggal 3 Oktober 1966 jo. Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/Pemb. Tanggal 8 Oktober 1966 dan Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/649 UPK/Pemb. Tanggal 20 Oktober 1966 dan Instruksi Presidium Kabinet Ampera No. 10/EK/IN/2/1967 tanggal 6 Februari 1967, menentukan bahwa dalam pemberian kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan/membuat akad perjanjian kredit.

Dalam memberikan kredit bank harus menggunakan akad perjanjian sehingga memiliki kekuatan pembuktian, maka bank biasanya menggunakan kontrak/perjanjian kredit yang bentuknya sudah baku sehingga tidak perlu untuk selalu membuat perjanjian kredit setiap saat, karena apabila bank akan memberikan kredit kepada nasabah debiturnya perjanjiannya telah siap sehingga hanya diperlukan tanda tangan nasabah debitur.

Pengertian nasabah sendiri menurut Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 menyatakan bahwa:

*"Nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa bank"*<sup>27</sup>

Selain itu, dari semua yang telah dikemukakan di atas, perlu untuk diingat bahwa bisnis bank merupakan *regulated business* sehingga banyak terikat dengan ketentuan perbankan yang berlaku pada saat ini dan adanya campur tangan dari pemerintah termasuk di dalamnya mengenai perjanjian kredit yang dilakukan dalam bentuk baku sekalipun.

Yang menjadi hak dan kewajiban nasabah debitur dalam perjanjian kredit perbankan adalah:

- 1) Hak-hak nasabah debitur:
  - a) Hak untuk memperoleh kredit/pembiayaan;
  - b) Hak untuk mendapat informasi yang jelas terkait dengan segala produk bank (jasa) yang digunakannya;

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, ps. 1 angka 16

- c) Hak untuk memberikan pembuktian jika bank ternyata melakukan kelalaian.
- 2) Kewajiban-kewajiban nasabah debitur:
  - a) Membayar angsuran ditambah bunga;
  - b) Membayar denda jika terjadi penunggakan;
  - c) Memberikan jaminan yang sesuai dengan jumlah utangnya;
  - d) Mematuhi segala ketentuan yang telah disepakati.
- 3) Hak-hak bank:
  - a) Mendapatkan pembayaran angsuran disertai bunga dan biaya administrasi;
  - b) Menjatuhkan denda jika nasabah debitur melakukan tunggakan;
  - c) Mendapatkan jaminan atas pemberian kreditnya;
  - d) Hak untuk memberikan pembuktian jika nasabah ternyata melakukan kelalaian.
- 4) Kewajiban-kewajiban bank:
  - a) Memberikan informasi yang jelas terkait dengan segala produk yang ditawarkannya termasuk segala perubahan yang terjadi kemudian;
  - b) Tidak bersikap sepihak dalam menentukan segala hal yang membutuhkan persetujuan nasabah;
  - c) Kewajiban untuk merahasiakan data nasabah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang.

### 2.1.3 Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok (Obligatoir)

Menurut Abdulkadir Muhammad dan Rilda Muniarti, berdasarkan kriteria jaminan, kredit dibedakan menjadi dua, yaitu:<sup>28</sup>

- a) Kredit dengan jaminan (*secured loan*) adalah kredit yang dilindungi dan didukung oleh jaminan yang nilainya minimal sama dengan jumlah kredit yang diterima calon nasabah debitur. Jaminan tersebut dapat berupa barang (milik debitur) atau berupa orang (pihak ketiga yang akan melunasi jika calon debitur wanprestasi);

---

<sup>28</sup> Prof. Abdulkadir Muhammad, S.H. dan Rilda Muniarti, S.H., M.Hum., *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 59.

b) Kredit tanpa jaminan (*unsecured loan*) adalah kredit yang tidak dilindungi dan tidak didukung oleh jaminan barang atau orang. Kredit ini hanya didasarkan pada kepercayaan terhadap prospek usaha yang cerah dan kejujuran calon debitur.

Pada kredit dengan jenis *secured loan*, adanya perjanjian kredit merupakan syarat utama lahirnya perjanjian jaminan sebagai perjanjian ikutan (*assesoir*). Hal ini dikarenakan timbulnya perjanjian jaminan tersebut untuk mengamankan pemberian kredit apabila debitur cidera janji tidak dapat melunasi utangnya. Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa:

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

Dengan kata lain, pemberian Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan apabila sebelumnya telah diperjanjikan dalam perjanjian utang piutang (perjanjian kredit) sendiri bahwa debitur akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utangnya tersebut. Hal ini sedikit berbeda dengan Hipotik, dimana pemberian Hipotik tidak perlu didahului dengan janji di dalam perjanjian utang-piutangnya bahwa untuk menjamin pelunasan utang dari debitur itu akan diberikan jaminan berupa Hipotik.<sup>29</sup> Didalam praktik perbankan, tidak selamanya di dalam perjanjian kredit telah dicantumkan janji-janji yang menyatakan bahwa untuk menjamin pelunasan kredit yang diberikan bank itu akan diberikan hak jaminan tertentu (misalnya Gadai, Fidusia, Hipotik atau Hak Tanggungan, atas benda-benda tertentu). Sering terjadi bahwa hak jaminan itu baru diminta kemudian oleh bank karena objek hak jaminannya baru akan kemudian dipunyai oleh debitur atau baru kemudian dapat diberikan oleh debitur kepada bank.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H., *Hak Tanggungan – Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), hal. 50.

<sup>30</sup> *Ibid.* hal.51.

## 2.2 Jaminan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tidak merumuskan secara tegas, definisi atau rumusan mengenai jaminan. Dalam berbagai literatur ditemukan istilah “*zekerheid*” untuk jaminan dan “*zekerheidsrecht*” untuk hukum jaminan. Pasal yang dapat dipakai untuk menentukan rumusan jaminan dalam KUHPerdata adalah Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata, yang mensyaratkan bahwa tanpa diperjanjikan seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi perlunasan hutangnya.<sup>31</sup>

Ada beberapa rumusan tentang jaminan yang dikemukakan oleh para ahli hukum, antara lain:

a. Mariam Darus Badruzaman

Jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.

b. Thomas Suyatno

Jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang.

c. Hartono Hadisaputro

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.

### 2.2.1 Sifat Perjanjian Jaminan

Perjanjian jaminan mempunyai sifat *accessoir* yaitu perjanjian tambahan yang bergantung pada perjanjian pokoknya, misalnya perjanjian pinjam meminjam yang diikuti oleh perjanjian tambahan sebagai jaminan. Sifat *accessoir* dari hak jaminan dapat menimbulkan akibat hukum sebagai berikut:

---

<sup>31</sup> **Pasal 1131 KUHPerdata :**

“Segala barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan perseorangan debitur itu.”

**Pasal 1132 KUHPerdata :**

“Barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditor terhadapnya; hasil penjualannya barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali apabila diantara para kreditor itu ada alasan sah untuk didahulukan.”

- a. adanya dan hapusnya perjanjian tambahan tergantung pada perjanjian pokok.
- b. Jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian tambahan juga batal.
- c. Jika perjanjian pokok beralih maka perjanjian tambahan ikut beralih.
- d. Jika perjanjian pokok beralih karena *cessie*, *subrogatie*, maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus.

### 2.2.2 Macam-macam Jaminan

Jaminan dapat dibedakan menjadi jaminan umum, sebagaimana dicerminkan dalam pasal 1121 KUHPerdara, dan jaminan khusus. Pasal 1132 KUHPerdara selain menegaskan persamaan kedudukan kedua kreditur, juga dimungkinkan diadakannya suatu jaminan khusus apabila diantara para kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dan hal ini dapat terjadi karena ketentuan undang-undang, maupun karena diperjanjikan.

#### a. Jaminan Umum

Dalam pasal 1131 KUHPerdara dinyatakan bahwa:

“Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”

Sedangkan pasal 1132 KUHPerdara mengatakan:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Dari definisi-definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa jaminan umum adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur.

Ciri-ciri jaminan umum adalah sebagai berikut:

1. Para kreditur mempunyai kedudukan yang sama atau seimbang, artinya tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditur yang konkuren
2. ditinjau dari sudut haknya, para kreditur konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu.
3. jaminan umum timbul karena undang-undang, artinya antara para pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan demikian para kreditur konkuren secara bersama-sama memperoleh jaminan umum berdasarkan undang-undang.

**b. Jaminan Khusus**

Jaminan umum mempunyai banyak kelemahan, untuk itu undang-undang memungkinkan adanya jaminan khusus. Hal ini tersirat dari pasal 1132 KUHPerdara dalam kalimat "...kecuali diantara para kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan". Pasal 1132 KUHPerdara ini mempunyai sifat yang melengkapi (*aanvullendrecht*) karena para pihak diberi kesempatan untuk membuat perjanjian yang menyimpang.

Kemudian pada pasal 1133 KUHPerdara memberikan pernyataan lebih tegas lagi yaitu : "Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik." Alasan-alasan untuk didahulukan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang, dan karena diperjanjikan antara debitur dan kreditur. Alasan untuk didahulukan menurut undang-undang misalnya, yang diatur dalam 1134 KUHPerdara tentang hutang-piutang yang didahulukan (*bevoorrechte schulden*) yaitu, Privilege. Sedangkan yang terjadi karena perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. Kreditur dapat meminta benda-benda tertentu milik debitur untuk dijadikan sebagai jaminan hutang, atau
2. Kreditur meminta bantuan pihak ketiga untuk menggantikan kedudukan debitur membayar hutang-hutang debitur kepada kreditur apabila kreditur lalai membayar hutang-hutangnya atau wanprestasi.

Menjaminkan dengan cara-cara diatas dikenal sebagai jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan dapat dilakukan melalui gadai, fidusia, hipotik, dan hak tanggungan, sedangkan jaminan perorangan dapat dilakukan melalui perjanjian penanggungan misalnya *borgtocht* dan garansi.

1) **Jaminan Perorangan (Persoonlijke Zekerheidsrechten / Personal Guaranty)**

Menurut Subekti, jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur. Dengan demikian jaminan perorangan merupakan jaminan yang menimbulkan hubungan langsung dengan orang tertentu atau pihak ketiga, artinya tidak memberikan hak untuk didahulukan pada benda-benda tertentu, karena harta kekayaan pihak ketiga tersebut hanyalah merupakan jaminan bagi terselenggaranya suatu perikatan seperti *borgtocht*.

a) *Borgtocht*

Penanggungan atau *borgtocht* menurut pasal 1820 KUHPerdara adalah:

“Suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berhutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya”.

Perjanjian penanggungan adalah perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu mengikuti perjanjian pokoknya. Jadi apabila perjanjian pokoknya batal, maka perjanjian penanggungan juga batal. Namun terhadap sifat *accessoir* ini KUHPerdara memungkinkan adanya pengecualian, yaitu yang tercantum dalam Pasal 1821 KUHPerdara yang menyatakan:

1. Tiada penanggungan jika tidak ada suatu perikatan pokok yang sah.
2. Namun dapatlah seorang memajukan diri sebagai penanggung untuk suatu perikatan, biarpun perikatan itu dapat dibatalkan dengan suatu tangkisan yang hanya mengenai dirinya pribadi yang si berhutang, misalnya dalam hal kebelumdewasaan.

3. Sifat lain dari perjanjian penanggungan ditinjau dari sudut cara pemenuhannya adalah bersifat subsider. Menurut Pasal 1820 KUHPerdara, pihak ketiga (penanggung) mengikatkan diri untuk memenuhi hutang debitur jika debitur yang bersangkutan tidak memenuhi kewajibannya.
4. Perjanjian penanggungan berbentuk bebas, artinya dapat dilakukan secara lisan, tertulis atau dituangkan dalam bentuk akta.
5. Perjanjian penanggungan biasanya bersifat sepihak karena lebih ditekankan pada kewajiban si penanggung.

Berdasarkan pasal 1824 KUHPerdara, penanggungan utang harus dinyatakan dengan pernyataan yang tegas tidak boleh dipersangkakan serta tidak diperbolehkan untuk memperluas penanggungan hingga melebihi ketentuan-ketentuan yang menjadi syarat sewaktu mengadakannya.

Perjanjian lain yang juga sejenis dengan perjanjian *borgtocht* adalah perjanjian tanggung-menanggung atau tanggung renteng (*hoofdelijk*) yang menentukan bahwa para debitur masing-masing bertanggungjawab dalam memenuhi seluruh prestasi yang berarti masing-masing debitur dapat ditagih untuk seluruh prestasi seperti berupa kewajiban seorang penanggung dalam perjanjian *borgtocht*.

#### b) Perjanjian Garansi

Disamping perjanjian penanggungan (*borgtocht*), contoh lain dari jaminan perorangan adalah perjanjian garansi.

Perjanjian garansi diatur dalam pasal 1316 KUHPerdara, yang berbunyi:

“Meskipun demikian adalah diperbolehkan untuk menanggung atau menjamin seorang pihak ketiga, dengan menjanjikan bahwa orang ini akan berbuat sesuatu dengan tidak mengurangi tuntutan pembayaran ganti rugi terhadap siapa yang telah menanggung pihak ketiga itu atau yang telah berjanji, untuk menyuruh pihak ketiga tersebut menguatkan sesuatu, jika pihak ini menolak memenuhi perikatannya”.

Berdasarkan contoh-contoh jaminan perorangan diatas, maka dapat dilihat bahwa ciri-ciri jaminan perorangan adalah:<sup>32</sup>

1. Mempunyai hubungan langsung dengan orang tertentu
2. Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu
3. Seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan pelunasan hutang misalnya borgtocht.
4. Menimbulkan hak perseorangan yang mengandung asas kesamaan atau keseimbangan (konkuren) artinya tidak membedakan mana piutang yang terjadi lebih dahulu mana yang terjadi kemudian
5. Jika suatu saat terjadi kepailitan, maka hasil penjualan dari benda-benda jaminan dibagi diantara para kreditur seimbang dengan besarnya piutang masing-masing (pasal 1136 KUHPerdata)

## 2) **Jaminan Kebendaan (Zakelijke – Zekerheidsrechten)**

Jaminan kebendaan ialah jaminan yang memberikan kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur hak untuk memamfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi. Jika debitur melakukan wanprestasi maka dalam jaminan kebendaan kreditur mempunyai hak untuk didahulukan (preferent) dalam pemenuhan piutangnya diantara kreditur-kreditur lainnya dari hasil penjualan harta benda milik debitur.

Ciri-ciri Hak Jaminan Kebendaan antara lain:

1. Merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda, yaitu dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.
2. Kreditur mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik debitur karena antara debitur dan kreditur telah mengikatkan diri dengan suatu perjanjian penjaminan.
3. Hak tersebut dapat dipertahankan terhadap tuntutan dari pihak manapun.
4. Hak tersebut selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda tersebut berada (*droit de suite/ zaaksgevolg*).

---

<sup>32</sup> Ny. Hj. Frieda Husni Hasbullah, S.H., Hukum Kebendaan Perdata Jilid 2, (Jakarta:Ind-Hill Co, 2002), hal. 16

5. Hak tersebut mengandung asas prioritas yaitu hak kebendaan yang lahir lebih dulu, lebih diutamakan daripada yang lahir kemudian (*droit de preference*).
6. Hak tersebut dapat dialihkan kepada pihak lain yang dilakukan dengan cara mengalihkan perjanjian pokoknya.
7. Hak tersebut lahir dari perjanjian tambahan (*accessoir*), dengan demikian perjanjian jaminan tidak akan ada apabila tidak ada perjanjian pokoknya, perjanjian pokok ini dapat berupa perjanjian kredit, perjanjian sewa beli, perjanjian sewa guna usaha, dan sebagainya

Secara umum jika ditinjau dari sudut tujuan dan mamfaat atau kegunaan jaminan, maka jaminan khusus mempunyai tujuan tertentu dan memberikan mamfaat khusus baik bagi debitor maupun bagi kreditor antara lain, yaitu:<sup>33</sup>

- 1) Jaminan khusus dapat menjamin terwujudnya perjanjian pokok atau perjanjian utang piutang
- 2) Jaminan khusus melindungi kreditor (bank) dari kerugian jika debitor wanprestasi
- 3) Menjamin agar kreditor (bank) mendapatkan pelunasan dari benda-benda yang dijamin
- 4) Merupakan suatu dorongan bagi debitor agar sungguh-sungguh menjalankan usahanya atas biaya yang diberikan kreditor
- 5) Menjamin agar debitor melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sehingga dengan sendirinya dapat menjamin bahwa utang-utang debitor dapat dibayar lunas
- 6) Menjamin debitor (nasabah) berperan serta dalam transaksi yang dibiayai pihak kreditor.

Menurut R. Subekti, oleh karena lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka untuk dapat dikategorikan sebagai jaminan yang baik (ideal) harus memenuhi criteria atau syarat-syarat sebagai berikut:<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, hal. 20

- a) yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya
- b) yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya
- c) yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil kredit).

### 2.2.3 Jaminan yang Lazim Dipergunakan Oleh Bank

Jaminan Kebendaan yang lazim dipergunakan oleh bank menurut Surat Edaran Bank Indonesia No. 4/ 248/UUPK/PK tanggal 16 Maret 1972 tentang Pengikatan Barang Jaminan, antara lain untuk benda bergerak dipakai lembaga jaminan fidusia dan gadai, sedangkan untuk benda-benda tetap, dengan berlakunya UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka dipakai lembaga hak Tanggungan yang mengambil alih jaminan hipotik dan Creditverband. Namun dengan adanya Undang-Undang No.42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, maka untuk jaminan fidusia tidak terbatas pada benda-benda bergerak, tetapi juga untuk benda-benda tetap.

#### a. Hak Tanggungan

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960, maka objek Hak Tanggungan meliputi hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Namun UU Hak Tanggungan menentukan konsep baru mengenai objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat 2 UUHT. Pasal ini mengatakan bahwa selain hak-hak atas tanah yang telah disebutkan diatas, maka hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

---

<sup>34</sup> Subekti, "Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia", (Bandung: PT. Citra Adytia Bakti, 1989) hal. 15, sebagaimana dikutip oleh Ny. Hj. Frieda Husni Hasbullah pada bukunya Hukum Kebendaan Perdata Jilid 2, hal. 20-21.

#### b. Gadai

Ketentuan mengenai Gadai diatur dalam Buku II Bab XX pasal 1150 samapai dengan pasal 1161 KUHPerdara. Gadai adalah lembaga jaminan yang berlaku bagi benda bergerak, baik yang berwujud ataupun yang tidak berwujud. Syarat utama lembaga gadai adalah adanya keharusan benda objek jaminan berada di dalam kekuasaan pihak kreditur (pasal 1150 KUHPerdara). Perjanjian gadai merupakan perjanjian aksesoir terhadap perjanjian pokok yang berupa perjanjian kredit atau utang piutang. Kreditur dalam perjanjian gadai ini merupakan kreditur preferent, artinya mempunyai hak untuk didahulukan atas pemenuhan piutangnya daripada kreditur lain. Pelaksanaan eksekusi dalam perjanjian gadai adalah mudah, karena objek jaminan telah dikuasai oleh kreditur dan kreditur mempunyai hak untuk melakukan eksekusi yang disebut dengan parate eksekusi, yang dapat dilakukan tanpa perantaraan hakim.

#### c. Fidusia

Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Objek jaminan fidusia semula adalah benda bergerak, namun dalam pasal 1 butir 2 UU Fidusia, jaminan fidusia tidak terbatas pada benda bergerak saja, tetapi juga benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam UUHT (yaitu selain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah Negara).

#### d. Cessie

Ketentuan mengenai cessie, dapat dilihat pada pasal 613 KUHPerdara. Cessie sebagai jaminan banyak digunakan oleh pihak perbankan. Cessie adalah penyerahan hak atas tagihan-tagihan nasabah debitur yang diberikan kepada kreditur. Cessie merupakan cara pengalihan hak milik, namun oleh pihak perbankan bukan untuk dimiliki, tetapi digunakan untuk menjamin bahwa pihak nasabah debitur akan membayar. Dari hasil tagihan kepada cessus (nasabah debitur dari nasabah debitur) ini digunakan untuk melunasi hutang nasabah

debitur. Jadi hak milik atas tagihan tersebut tidak beralih secara murni, tetapi hanya sebagai jaminan hutang.

### **2.3 Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah**

Setelah diundangkannya UU Hak Tanggungan pada tanggal 9 April 1996, maka Hak Tanggungan adalah satu-satunya hak jaminan atas tanah sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum UU Hak Tanggungan angka 5. Dengan demikian, hipotik bukan lagi merupakan hak jaminan atas tanah.

#### **2.3.1 Pengertian Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU 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>35</sup>

Berdasarkan Penjelasan umum angka 3 UU Hak Tanggungan, menyatakan bahwa lembaga jaminan Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan dan didahulukan kepada pemegangnya (*droit de preference*)
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*)
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas terbuka, sehingga dapat mengikat dan memberikan kepastian hukum pihak ketiga
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

#### **2.3.2 Objek Hak Tanggungan**

Tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang akan dibebani dengan HT harus memenuhi persyaratan sebagai objek HT, persyaratan-persyaratan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang

---

<sup>35</sup> Pasal 1 ayat 1 UU Hak Tanggungan

2. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijaminakan jaminan akan dijual
3. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus memenuhi asas publisitas
4. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang<sup>36</sup>

Sehubungan dengan persyaratan-persyaratan tersebut, Pasal 4 UU Hak Tanggungan menetapkan objek Hak Tanggungan sebagai berikut:

1. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan
2. Hak Pakai atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;
3. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebasan Hak Tanggungan dilakukan dengan penandatanganan serta pada APHT yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik;
4. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang berdiri di atas HM, HGB, atau Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (pasal 27 jo. UU 16/ 1985);
5. Tanah dengan Bukti Kepemilikan Berupa Girik, Petuk dan lain- lain sebagai Objek Hak Tanggungan

Khusus mengenai tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) sebagai agunan penjelasan pasal 8 undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan (UU Perbankan) menyatakan bahwa tanah yang kepemilikannya didasarkan hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Ketentuan dalam UU Perbankan tersebut diperkuat oleh ketentuan dalam penjelasan pasal 10 ayat (3) UU HT yang

---

<sup>36</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 442.

menyatakan bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain- lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan dan dibebani HT, namun pada waktu yang bersamaan harus dilakukan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>37</sup>

### 2.3.3 Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu:

a. **Tahap Pemberian Hak Tanggungan**, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.

Apabila pemberi Hak Tanggungan atau debitur berhalangan hadir dalam pelaksanaan pemberian dan penandatanganan Hak Tanggungan, maka Debitur dapat memberikan kuasanya kepada pihak lain. Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dihadapan Notaris atau PPAT dengan suatu akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

SKMHT tersebut sah apabila memenuhi ketentuan yang terdapat dalam pasal 15 ayat 1 sebagai berikut:

- 1) SKMHT dilarang memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan, tidak dilarang memberi kuasa memberikan janji-janji yang dimaksudkan dalam Pasal 11 ayat (2) UU Hak Tanggungan
- 2) Dilarang memuat kuasa substitusi
- 3) Wajib dicantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas debitur, apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

**Apabila persyaratan tersebut dilanggar, maka SKMHT tersebut batal demi hukum.**

---

<sup>37</sup> Dr. Heru Soeprapto, S.H., S.E, *Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan*, "Seminar : Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum UNPAD" (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti : 1996), hal.107

**b. Tahap Pendaftaran Oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.**

HT akan lahir apabila telah dilakukan pendaftaran sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 UU Hak Tanggungan. Pendaftaran tersebut dilakukan oleh PPAT dengan mengirimkan APHT dengan warkah-warkah lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT. Setelah dilakukan pendaftaran tersebut maka Hak Tanggungan telah memenuhi syarat publisitas sebagai salah satu syarat dari lahirnya Hak Tanggungan. Setelah pendaftaran tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah dibuatnya Buku Tanah Hak Tanggungan maka Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan.<sup>38</sup> Pada Sertipikat Hak Tanggungan tersebut terdapat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dimana irah-irah tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam pelaksanaan parate executie atas hak atas tanah objek Hak Tanggungan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun.

**2.3.4 Janji –janji Dalam Hak Tanggungan**

Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji fakultatif sebagaimana terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) UU Hak Tanggungan, yaitu:

**a) Janji Mengenai Pembatasan Kewenangan Untuk Menyewakan Objek HT**

Janji ini dalam ketentuan Hipotik dikenal sebagai *huurbeding*. Menurut pasal 1185 KUHPerdara, pemegang hipotik dapat meminta agar dalam akta perjanjian Hipotik ditetapkan suatu janji yang membatasi pemberi hipotik apabila pemberi hipotik akan menyewakan benda yang akan dibebani hipotik itu. misalnya pemberi hipotik harus memperoleh izin terlebih dahulu dari pemegang Hipotik bila akan menyewakan objek hipotik, atau hanya dapat

<sup>38</sup> Pasal 13 ayat (2) UU Hak Tanggungan

menyewakan objek Hipotik itu selama waktu tertentu, atau menyewakan dengan cara tertentu, atau dibatasi besarnya pembayaran uang muka, karena hal-hal itu semua akan dapat merugikan pemegang hipotik (kreditor), jika nantinya objek hipotik tu harus dilelang mengingat berlakunya ketentuan pasal 1576 KUHPerdato.

Pasal 1576 KUHPerdato menentikan suatu ketentuan yang merupakan perwujudan dari suatu asas hukum yang menentukan bahwa “perjanjian jual beli tidak mengakhiri perjanjian sewa”. Maksud dari pasal ini adalah suatu benda yang terikat perjanjian sewa menyewa, bila benda itu dijual oleh pemiliknya kepada pihak ketiga, perjanjian sewa menyewa tidak berakhir karena jual beli tersebut. pembeli dari benda yang terikat perjanjian sewa menyewa itu terikat untuk mengambil alih kedudukan sebagai pemberi sewa (*lessor*) dalam kaitannya dengan penyewa (*lessee*) dan mengambil alih serta tetap terikat dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan perjanjian sewa menyewa semula. Menurut pasal 1185 KUHPerdato, apabila janji tentang sewa itu dilanggar oleh pemilik agunan, pemegang hipotik dapat menuntut agar janji tentang sewa itu dilaksanakan, yaitu dapat menuntut agar perjanjian sewa menyewa itu dibatalkan.

Janji tentang sewa ini bukan hanya dapat dibuat oleh pemegang hipotik pertama saja, tetapi juga oleh pemegang hipotik kedua, dan seterusnya. Di dalam praktek perbankan, sering dialami eksekusi hipotik sulit memperoleh pembeli apabila objek hipotik terikat dengan perjanjian dengan pihak ketiga, lebih-lebih lagi apabila jangka waktu sewa sangat panjang. Sehubungan dengan itu, UU Hak Tanggungan menganggap perlu bahwa janji yang memberikan batasan kewenangan kepada pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan itu dapat dimasukkan di dalam APHT yang bersangkutan.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.*, hal. 82-84

**b) Janji Untuk Tidak Mengubah Bentuk atau Tata Susunan Objek Hak Tanggungan**

Janji mengenai pembatasan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan diperlukan oleh kreditor untuk mencegah nilai objek Hak Tanggungan menurun sebagai akibat dilakukan perubahan itu. Namun, dapat diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan masih diperbolehkan melaksanakan kewenangannya itu sepanjang telah memperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.

**c) Janji Untuk Dapat Mengelola Objek Hak Tanggungan**

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan dapat diadakan untuk kepentingan pemberi Hak Tanggungan. Adanya kewenangan bagi pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola Hak Tanggungan, dapat merugikan pemberi Hak Tanggungan. Apabila hal itu ingin diperjanjikan di dalam APHT, hal itu hanya dapat dilakukan apabila disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan. Di dalam penjelasan pasal 11 ayat (2) huruf ( c ) UU Hak Tanggungan, dikemukakan bahwa sebelum mengeluarkan penetapan tersebut, Ketua Pengadilan Negeri perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan, serta debitor apabila pemberi Hak Tanggungan bukan debitor.

Bolehkan dalam klausul perjanjian itu tidak dimuat syarat, bahwa kewenangan untuk mengelola itu harus berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri? Mengingat dalam UU Hak Tanggungan tidak secara tegas disebutkan bahwa hal itu tidak boleh diperjanjikan secara lain, dan di pihak lain, hukum perjanjian Indonesia mengakui adanya asas kebebasan berkontrak, bila para pihak sepakat tidaklah dilarang untuk tidak mensyaratkan keharusan adanya penetapan Ketua Pengadilan Negeri tersebut. Namun, apabila memang pemerintah ingin melindungi debitor yang umumnya berkedudukan lebih rendah daripada kreditor, seyogyanya

apabila pemerintah dapat mengeluarkan peraturan pemerintah atau sekurang-kurangnya Surat Keputusan Menteri Agraria yang berisi instruksi kepada para notaris dan PPAT untuk tidak memuat janji pengelolaan di dalam APHT yang tidak mencantumkan syarat mengenai keharusan adanya penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang dimaksud.<sup>40</sup>

**d) Janji Untuk Dapat Menyelamatkan Objek HT**

Kejadian-kejadian tertentu terhadap objek Hak Tanggungan, dapat menyebabkan nilai Hak Tanggungan menurun. Apabila kejadian-kejadian seperti itu terjadi, sudah barang tentu akan merugikan pemegang Hak Tanggungan. Apabila pihak yang menguasai objek Hak Tanggungan itu mempunyai kepedulian agar kejadian-kejadian tertentu terhadap Hak Tanggungan itu tidak terjadi, tindakan-tindakan pencegahan atau penyelamatan atas terjadinya kejadian-kejadian tertentu yang tidak diinginkan itu, tidak perlu merugikan pemegang Hak Tanggungan. Kejadian-kejadian yang dimaksud dapat berupa usaha-usaha pihak-pihak tertentu untuk menguasai objek Hak Tanggungan itu atau objek Hak Tanggungan dibiarkan tidak terurus atau terawat.

Namun, adakalanya pihak di tangan siapa objek Hak Tanggungan itu berada di dalam kekuasaannya, tidak mempunyai kepedulian yang dimaksud atau kurang melakukan tindakan-tindakan pencegahan atau penyelamatan yang diperlukan, sehingga dapat mengakibatkan menurunnya nilai objek Hak Tanggungan. Pihak-pihak yang menguasai objek Hak Tanggungan itu dapat saja adalah pemberi Hak Tanggungan itu sendiri, pihak pengelola yang diberi tugas oleh pemberi Hak Tanggungan untuk mengelola Hak Tanggungan itu, penyewa objek Hak Tanggungan yang menyewa objek Hak Tanggungan itu dari pemberi Hak Tanggungan (pemilik objek Hak Tanggungan), atau pemilik Hak Tanggungan yang baru karena telah dilakukan pengalihan kepemilikan yang terjadi karena atas hak apapun juga (hibah, warisan, jual beli, dll).

---

<sup>40</sup> *Ibid.*, hal. 85-86

Kejadian hapusnya atau dibatalkannya hak atas tanah, yang dijadikan objek Hak Tanggungan dapat pula mengakhiri Hak Tanggungan tersebut, sebagaimana menurut ketentuan pasal 18 (1) huruf (d) UU Hak Tanggungan. juga dalam hal ini, akan sangat merugikan pemegang Hak Tanggungan apabila pemberi Hak Tanggungan tidak melakukan tindakan-tindakan penyelamatan yang diperlukan untuk dapat tetap memiliki atau memperoleh kembali pemilikan dari hak-hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu.

Agar supaya pemegang Hak Tanggungan dapat menyelamatkan kepentingannya, pasal 11 ayat (2) huruf (d) UU Hak Tanggungan memberikan kemungkinan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memperjanjikan di dalam APHT suatu janji yang memberikan pemegang Hak Tanggungan kewenangan untuk dapat menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu.<sup>41</sup>

**e) Janji Bagi Pemegang Hak Tanggungan Untuk Dapat Menjual Objek Hak Tanggungan atas Kekuasaan Sendiri**

Dalam pasal 11 ayat (2) UU Hak Tanggungan, disebutkan pula tentang dimungkinkannya pencantuman janji di dalam APHT berupa **janji yang memberikan kekuasaan kepada pemegang Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji. Hak yang demikian, disebut hak untuk melakukan *parate executie*.**

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, pencantuman janji di dalam APHT yang memberikan kekuasaan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, adalah berlebihan, karena pasal 6 UU Hak Tanggungan telah menentukan sebagai ketentuan yang mengikat bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan **atas kekuasaan sendiri melalui**

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, hal. 86-88

**pelelangan umum** serta mengambil pelunasan piutannya dari hasil penjualan tersebut. Dengan kata lain, baik kekuasaan pemegang Hak Tanggungan pertama tersebut dicantumkan atau tidak dicantumkan di dalam APHT yang bersangkutan, tetap saja pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kekuasaan atau kewenangan untuk dapat melakukan tindakan demikian itu. Pencantuman janji demikian didalam APHT yang bersangkutan hanya akan memberikan rasa mantap (sekedar bersifat psikologis bukan yuridis) kepada pemegang Hak Tanggungan pertama daripada bila tidak dicantumkan.

Menurut Sutan Remy, Penjelasan dari pasal 6 UU Hak Tanggungan tidak sejalan dengan pasal 6 itu sendiri. Dalam **pasal 6 UU Hak Tanggungan tidak ditentukan bahwa hak untuk melakukan parate eksekusi itu harus diperjanjikan terlebih dahulu. Akan tetapi, penjelasan pasal 6 memberikan indikasi yang demikian itu.** Antara lain, dalam penjelasan pasal 6 disebutkan bahwa **hak untuk menjual** objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan tersebut **didasarkan pada janji** yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor lain.

Janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri itu dalam hipotik diatur dalam pasal 1178 KUHPerdara. Dalam hipotik, janji itu disebut *beding van eigen machtige verkoop*. Janji ini hanya dapat diberikan kepada pemegang hipotik pertama. Menurut pasal 1178 KUHPerdara itu, pemegang hipotik pertama diberi kemungkinan untuk meminta ditetapkan suatu janji bahwa pemegang hipotik diberi kekuasaan yang tidak dapat dicabut kembali untuk menjual benda yang dihipotikkan atas kekuasaan sendiri tanpa perantaraan pengadilan (artinya, tanpa keharusan untuk memperoleh penetapan eksekusi dari Ketua Pengadilan setempat) apabila debitur ingkar

janji. Penjualan itu sendiri tetap harus dilakukan di muka umum (dilelang). Dari hasil penjualan lelang atas agunan yang dibebani hipotik itu, kreditor dapat mengambil untuk melunasi utang debitor. Sisa dari hasil penjualan itu, setelah dikurangi piutang kreditor (tentunya apabila masih bersisa), diserahkan kepada debitor.<sup>42</sup>

**f) Janji Agar Objek Hak Tanggungan Tidak Dibersihkan Oleh Pembeli**

Pasal 1210 ayat (2) KUHPerdara menentukan bahwa pemakai hipotik pertama dapat meminta diperjanjikan dalam perjanjian hipotik, bahwa hipotiknya tidak akan dibersihkan (ditiadakan) apabila agunan dijual oleh pemilik. Pasal 1210 ayat (1) KUHPerdara menentukan bahwa apabila agunan yang dibebani hipotik dijual, baik oleh pemegang hipotik untuk memenuhi piutangnya maupun oleh pemberi hipotik, pembeli dapat meminta agar hipotik ditiadakan dari beban yang melebihi harga pembelian hipotik itu. sudah tentu hal demikian dapat merugikan pemegang hipotik, karena sisa piutangnya menjadi tidak dijamin lagi oleh hipotik itu. Untuk menghindarkan dirugikannya pemegang hipotik dari hal demikian, pemegang hipotik dapat meminta diperjanjikan di dalam akta hipotik agar hipotik itu tidak dapat dibersihkan dalam hal terjadi penjualan atas agunan itu, janji ini disebut *beding van niet zuivering*.

UU Hak Tanggungan bermaksud untuk dimungkinkannya *beding van niet zuivering* yang dimaksudkan oleh pasal 1210 ayat (2) KUHPerdara yang berlaku untuk hipotik dapat pula diperjanjikan bagi Hak Tanggungan. hal itu ternyata dari pasal 11 ayat (2) huruf (f) UU Hak Tanggungan. Namun, menurut Sutan Remy, bunyi dari pasal 11 ayat (2) huruf (f) UU Hak Tanggungan telah keliru dirumuskan oleh pembuat UU Hak Tanggungan. Rumusan dari pasal 11 ayat 2 huruf (f) UU Hak Tanggungan itu adalah “janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal. 88-91

*Beding van niet zuivering* adalah suatu janji yang diberikan oleh pemberi jaminan (dalam hal ini adalah Hak Tanggungan) kepada pemegang jaminan bahwa objek jaminan tidak akan dibersihkan dari pemberi jaminan apabila jaminan itu dijual dalam rangka eksekusi jaminan tersebut karena debitur cidera janji. Tetapi menurut Sutan Remy, pasal 11 ayat (2) UU HT itu telah dirumuskan sebaliknya, yaitu bahwa yang memberikan janji itu adalah pemegang HT pertama. Seharusnya yang memberikan janji itu adalah pemberi HT, oleh karena itu seharusnya rumusan yang tepat dari pasal 11 ayat (2) huruf (f) adalah janji yang diberikan oleh pemberi HT kepada pemegang HT pertama bahwa objek HT tidak akan dibersihkan dari HT.<sup>43</sup>

**g) Janji Agar Pemberi HT Tidak Melepaskan Haknya Atas Tanah Yang Menjadi Objek HT**

Sebagaimana menurut ketentuan pasal 18 ayat 1 huruf (d) UU HT bahwa HT hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani HT itu. hapusnya hak atas tanah dapat terjadi antara lain karena pemberi HT setelah dibebankannya HT itu kemudian melepaskan secara sukarela hak atas tanah itu. untuk dapat memberikan perlindungan kepada pemegang HT agar pemberi HT tidak melepaskan hak atas tanahnya secara sukarela sehingga dapat merugikan pemegang HT, oleh pasal 11 ayat 2 huruf (g) UU HT diberikan kemungkinan bagi pemegang HT agar dapat diperjanjikan di dalam APHT bahwa pemberi HT tidak akan melepaskan haknya atas objek HT tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang HT.

**h) Janji Bahwa Pemegang HT Memperoleh Ganti Kerugian Bila Pemberi HT Melepaskan Hak Atas Tanahnya atau Dicabut Hak Atas Tanahnya**

Dapat terjadi bahwa pelepasan hak atas tanah yang menjadi objek HT yang dilakukan oleh pemberi HT justru bertujuan untuk mendapatkan ganti

---

<sup>43</sup> *Ibid.*, hal 91-93

kerugian yang dijadikan sebagai sumber pelunasan kredit yang diterima oleh debitor dan dijamin oleh pemberi HT.

Dalam hal yang demikian, adalah tidak beralasan bagi pemegang HT untuk tidak memberikan persetujuan kecuali apabila pelunasan kredit yang lebih dini dari tanggal pelunasan kredit itu akan dapat merugikan kreditor. Sering dialami oleh bank bahwa pelunasan kredit sebelum jangka waktunya dapat sangat mengganggu profitabilitas bank tersebut. Terganggunya profitabilitas bank tersebut karena angsuran kredit itu (lebih lebih lagi apabila dalam jumlah yang sangat besar) akan menyebabkan bank mengalami kelebihan dana yang karena sementara kelebihan dana tersebut belum dapat disalurkan dalam bentuk kredit ke objek pembiayaan lain, bank tersebut harus memikul beban pembayaran biaya bunga dana (bunga dana simpanan yang antara lain berupa deposito) yang menjadi beban yang dapat mengurangi keuntungan bank.

Apabila pelepasan hak secara sukarela itu terjadi atas persetujuan pemegang HT, dimungkinkan oleh pasal 11 ayat 2 huruf k UU HT bagi pemegang HT untuk memperjanjikan pula didalam APHT bahwa ganti kerugian yang menjadi hak dari pemberi HT harus disetorkan seluruh atau sebagian oleh pemberi HT kepada pemegang HT untuk pelunasan utang yang dijamin dengan HT itu.

Demikian pula halnya apabila hak atas tanah yang menjadi objek HT itu dicabut haknya untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan dan kemudian pemberi HT memperoleh ganti kerugian sebagai kompensasi atas pencabutan haknya itu. Dalam hal ini, juga pemegang HT dapat memperjanjikan untuk memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti kerugian yang diterima oleh pemberi HT tersebut untuk pelunasan piutangnya.

**i) Janji Untuk Pemegang HT Dapat Menerima Langsung Pembayaran Ganti Kerugian dari Perusahaan Asuransi**

Janji yang dimaksud dalam pasal 11 ayat 2 huruf (i) UU HT adalah apa yang disebut dengan *assurantie beding* dalam hipotik. Janji tentang

asuransi ini di dalam hipotik dimungkinkan berdasarkan ketentuan pasal 297 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Menurut pasal 297 KUHD, apabila dalam suatu hipotik antara debitor dan kreditor telah diperjanjikan bahwa jika timbul suatu kerugian yang menimpa benda yang diasuransikan atau akan diasuransikan, bahwa uang asuransi (uang ganti kerugian) sampai jumlah piutangnya ditambah dengan bunga yang terhutang menjadi pelunasan bagi piutang tersebut, penanggung (perusahaan asuransi) berkewajiban untuk membayar ganti kerugian yang harus dibayarkan itu kepada kreditor.

Pencantuman janji yang bersangkutan dengan perolehan ganti kerugian dari perusahaan asuransi tersebut sangat dibutuhkan oleh perbankan. Di dalam praktik perbankan klausul itu dicantumkan juga di dalam polis asuransi atas agunan yang ditutup asuransinya yang dikeluarkan oleh penutupan asuransi yang bersangkutan. Klausul tersebut dikenal sebagai *banker's clause*.

**j) Janji Untuk Mengosongkan Objek HT Pada Waktu Eksekusi**

Di dalam praktik perbankan, sering dialami objek hipotik, baik berupa tanah maupun bangunan yang berada di atas tanah yang terikat pula dibebani hipotik bersama tanahnya, dalam keadaan dihuni. Penghuni tersebut dapat penghuni liar, pengelola, penyewa atau pemberi hipoti itu sendiri. Apabila objek hipotik itu akan dieksekusi sedangkan objek hipotik itu dalam keadaan dihuni, sudah pasti harganya akan sangat turun. Bahkan dapat terjadi tidak akan ada peminat yang akan membeli. Apabila akhirnya objek hipotik itu berhasil dijual lelang dalam keadaan tidak kosong seperti itu, akhirnya akan dialami oleh pembeli bahwa untuk mengosongkannya memerlukan biaya yang mahal dan waktu yang lama. Tidak mustahil pelaksanaan pengosongan akhirnya tidak kunjung terpecahkan. Sehubungan dengan pengalaman demikian, pasal 11 ayat 2 huruf (j) UU HT memberikan kemungkinan kepada pemegang HT untuk memperjanjikan sejak awal bahwa pemberi HT akan mengosongkan objek HT pada waktu eksekusi HT dilaksanakan.

Dalam bukunya, Sutan Remy kemudian mempertanyakan daya dan upaya apa yang dimiliki oleh pemegang HT apabila pemberi HT membandel untuk tidak mau mengosongkan objek HT pada waktu eksekusi HT dilakukan sekalipun sudah ada perjanjian pengosongan. Menurut Sutan Remy, seyogyanya pemegang HT atau Kantor Lelang dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk memerintahkan pengosongan yang dimaksud dan melakukan pemaksaan kepada penghuni untuk melakukan pengosongan dengan bantuan pihak Kepolisian apabila penghuni tidak bersedia melaksanakan pengosongan dengan sukarela. Hanya dengan demikian, pencantuman janji demikian didalam APHT mempunyai arti.

**k) Janji untuk Pemegang Hak Tanggungan Dapat Menyimpan Sertipikat Tanahnya**

Menurut ketentuan pasal 14 ayat 4 UUHT, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan HT harus dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Pelaksanaan ketentuan pasal ini sangat tidak diinginkan oleh pihak perbankan. Pihak bank selalu menginginkan bukan saja sertipikat HT, yang menurut pasal 14 ayat (1) UUHT merupakan tanda bukti adanya HT bagi kepentingan pemegang HT, tetapi menghendaki juga agar sertipikat hak atas tanah juga disimpan oleh Bank. Keinginan bank yang demikian adalah untuk menjaga agar pemegang hak atas tanah yang bersangkutan tidak kemudian melakukan tindakan-tindakan yang dapat merugikan bank sebagai kreditor / pemegang HT diluar sepengetahuan dan persetujuan bank. Untuk dapat mengakomodir keinginan perbankan tersebut, pasal 11 ayat (2) huruf k jo. Pasal 14 ayat 4 UU HT memberi kemungkinan kepada bank sebagai pemegang HT untuk memperjanjikan di dalam APHT bahwa sertipikat hak atas tanah yangtelah dibubuhi catatan pembebanan HT tidak dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, tetapi disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan.

Karena APHT didaftar pada Kantor Pertanahan, berarti dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT itu juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Menurut penjelasan pasal 11 ayat 2 UU HT, janji-janji yang dicantumkan pada pasal 11 ayat 2 UU HT tersebut sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sah tidaknya APHT tersebut. Para pihak bebas untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tersebut dalam APHT.

Namun demikian, timbul pertanyaan apakah dapat diperjanjikan hal-hal lain selain janji-janji yang telah disebutkan di atas? Penulis setuju dengan Sutan Remy, bahwa para pihak dapat saja memperjanjikan hal lain, namun terbatas pada ketentuan pasal 12 UU HT, yang menentukan bahwa suatu janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang HT untuk memiliki objek HT apabila debitur cidera janji adalah **batal demi hukum**. Janji mana dalam Hipotik dikenal sebagai '*vervalbeding*'.

Pengaturan adanya larangan kepemilikan objek jaminan HT oleh kreditor bertujuan untuk melindungi debitur, agar dalam kedudukannya yang lemah pada waktu mengajukan kredit harus terpaksa menerima janji yang berat itu. selain itu, larangan yang demikian bertujuan untuk mencegah turunnya nilai dari benda yang dibebani hipotik atau HT tersebut sehingga dapat mengakibatkan seluruh utang debitur dapat dibayar dari hasil penjualan benda itu apabila nantinya terpaksa harus dilelang.<sup>44</sup>

### 2.3.5 Beralihnya Hak Tanggungan

Perjanjian jaminan HT bersifat *accessoir* maka peralihan HT mengikuti peralihan perjanjian utang-piutang sebagai perjanjian pokoknya. Peralihan HT dapat terjadi karena antara lain:<sup>45</sup>

- Pengalihan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain (*cessie*)

---

<sup>44</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hal 98-101

<sup>45</sup> Lihat Penjelasan Pasal 16 UU Hak Tanggungan

- Penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitor (Subrogasi)
- Pewarisan
- Sebab-sebab lain seperti pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.

Peralihan-peralihan tersebut wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran beralihnya HT dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah HT dan buku-buku hak atas tanah yang menjadi objek HT serta menyalin catatan tersebut pada pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal pencatatan adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya HT dan jika hari ke-7 (tujuh) itu jatuh pada hari libur maka catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Beralihnya HT mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencacatan.

### **2.3.6 Hapusnya Hak Tanggungan**

Berdasarkan pasal 18 UU Hak Tanggungan, HT hapus karena hal-hal sebagai berikut:

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan HT;
2. Hapusnya HT karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya HT tersebut oleh pemegang HT kepada pemberi HT;
3. Hapusnya HT karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
4. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibeban Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

### **2.3.7 Roya Partial**

HT mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi kecuali jika diperjanjikan dalam APHT. Selain itu, pelunasan utang dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian objek HT. Keistimewaan lembaga ini adalah bahwa bangunan yang pada saat HT dibebankan belum ada dapat dibebani HT. tetapi semuanya harus diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan.<sup>46</sup>

## **2.4. Hak Eksekusi Sebagai Perlindungan Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan**

Pada Sub Bab 2.2 yang lalu, telah dibahas mengenai jaminan, baik jaminan umum maupun jaminan khusus. Jaminan khusus adalah jaminan yang diberikan oleh debitor khusus untuk menjamin pelunasan utang tertentu sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian kredit antara debitor dan kreditor, dengan demikian memberikan hak mendahulu kepada pemegangnya (kreditor dalam perjanjian kredit tersebut) untuk mendapatkan pelunasan utang apabila debitor cidera janji. Hak inilah yang menurut penulis disebut hak eksekusi pemilik jaminan, dimana hak ini dapat digunakan kreditor untuk menyelamatkan piutangnya apabila debitor wanprestasi terhadap perjanjian.

### **2.4.1 Eksekusi Pada Umumnya**

Eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan keputusan pengadilan. Menurut pasal 195 HIR, pengertian eksekusi adalah menjalankan putusan hakim oleh pengadilan. “Hak menjalankan putusan hakim” sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata merupakan keseluruhan ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang yang dapat dipergunakan untuk memaksa seseorang yang dikalahkan perkaranya untuk melakukan apa yang diwajibkan kepadanya sesuai dengan amar putusan hakim, bilamana pihak yang dikalahkan tidak melakukan secara sukarela, maka pihak yang dimenangkan

---

<sup>46</sup> Arie S Hutagalung, Bahan Ajar Secured Transaction, sebagaimana dikutip dari dari Arie Hutagalung, “Praktek Pembebanan Dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia”, Jurnal Hukum dan Pembangunan Nomor 2 Volume XXXVIII, Bulan 04-06, Tahun 2008, hal. 161.

dengan mengajukan dapat melaksanakan isi putusan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana perkara tersebut diajukan dengan bantuan alat-alat paksa.<sup>47</sup>

Subekti juga mengartikan eksekusi dengan istilah “pelaksanaan putusan”.<sup>48</sup> Sejalan dengan Retnowulan Sutantio yang mengartikan eksekusi sebagai “pelaksanaan putusan”. Pihak yang dimenangkan dalam putusan dapat memohon “pelaksanaan putusan” kepada pengadilan yang akan melaksanakannya secara paksa (*execution force*).<sup>49</sup>

Eksekusi tidak hanya berkaitan dengan putusan pengadilan dan *gross acte* melainkan istilah eksekusi terdapat pula di bidang hukum jaminan, eksekusi objek jaminan yang adalah pelaksanaan hak kreditor pemegang hak jaminan terhadap objek jaminan, apabila debitor cidera janji dengan cara penjualan objek jaminan untuk pelunasan piutangnya. Oleh karena itu Soedewi menyatakan hukum yang mengatur tentang pelaksanaan hak-hak kreditor dalam peruatangan yang tertuju terhadap harta kekayaan debitor manakala peruatangan itu tidak dipenuhi secara sukarela oleh debitor.<sup>50</sup> Eksekusi terhadap objek jaminan dalam Hukum Acara Perdata diatur dalam pasal 224 HIR/258 Rbg. Selain itu terdapat pengaturan khusus dalam pelaksanaan hak-hak jaminan, kreditor diberi secara khusus, yakni hak menjual atas kekuasaan sendiri apabila debitor cidera janji, dikenal dengan nama “*parate executie*” atau eksekusi langsung.

#### **2.4.2 Eksekusi Hak Tanggungan**

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam pasal 20 UU Hak Tanggungan, sehingga dapat dikatakan terdapat beberapa cara pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yaitu:

<sup>47</sup> Herowati Poesoko, “*Parate Executie* Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik, Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)”, (Yogyakarta: LaksBang PRESS Indo: 2007) hal. 126

<sup>48</sup> Subekti, “*Hukum Acara Perdata Indonesia*”, (Jakarta: Bina Cipta: 1982) hal. 128, dikutip dari Herowati Poesoko, *Ibid.*, hal. 126.

<sup>49</sup> Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkantawinato, “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek”, (Bandung : 1979) hal. 111, sebagaimana dikutip Herowati Poesoko, *Ibid.*

<sup>50</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, “Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perseorangan”, (Jogjakarta : Liberty :1980) hal 47, dikutip dari Herowati Poesoko, *Op.Cit.*, hal. 47

1) **Eksekusi pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (*Parate Eksekusi*)**

Secara etimologis, *parate executie* berasal dari kata *paraat* artinya siap di tangan sehingga *parate executie* dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan.<sup>51</sup>

Menurut kamus hukum, *parate executie* mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim).

Arti *parate executie* yang diberikan doktrin adalah “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau *parate executie*, diberikan arti, bahwa apabila debitur cidera janji, kreditur dapat melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan.”

Subekti berpendapat *parate executie* adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditunjukkan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.

Dalam pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dikatakan bahwa Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, **Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT)**, Lelang Eksekusi dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai, Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), Lelang Eksekusi Barang

---

<sup>51</sup> J. Satrio, “Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2”, hal 276, dikutip Herowati Poesoko, *Op. Cit.* hal 241.

Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai.<sup>52</sup>

Pada Pasal 20 Ayat (1) huruf (a) UU Hak Tanggungan dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana diatur pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan, unsur-unsur tersebut yang terjalin menjadi esensi dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut, adalah:<sup>53</sup>

- a. debitur cidera janji;
- b. kreditur pemegang HT pertama diberi hak;
- c. hak untuk menjual obyek HT atas kekuasaan sendiri;
- d. syarat penjualan melalui pelelangan umum;
- e. hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- f. hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.

Pasal 6 UU Hak Tanggungan ini memberikan kemudahan dan efektifitas waktu tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri karena eksekusi hanya dilakukan dengan pelelangan umum dan dengan adanya Pasal 6 UU Hak Tanggungan ini maka kreditur akan terlindungi dari perbuatan debitur yang tidak layak atau bahkan tidak punya itikad baik sehingga pasal tersebut menjadi tiang penyanggah utama bagi kreditur dalam memperoleh percepatan pelunasan piutangnya agar piutang yang telah kembali pada kreditur kemudian keuangan tersebut dapat digunakan untuk perputaran roda perekonomian. Eksekusi yang didasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dimana diberikannya kemudahan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan dikarenakan debitur memegang Hak Tanggungan tersebut mempunyai kedudukan yang istimewa dalam bentuk *droit de preference* dan *droit de suite* yang merupakan ciri- ciri dari Hak Tanggungan. Sehingga apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengajukan permintaan kepada Kepala Kantor Lelang Negara untuk melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

---

<sup>52</sup> Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

<sup>53</sup> Herowati Poesoko, *Op. cit.*, hal 246.

Pelaksanaan lelang *parate executie* ini telah diatur dalam Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor SE-21/PN/1998 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dalam Angka 1 yang menyatakan bahwa

*“ ...penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak- pihak. Oleh karena itu tidak perlu ragu- ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan”*

serta pada Angka 3 yang menyatakan bahwa *“lelang obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 adalah tergolong lelang sukarela...”* dan dipertegas oleh Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor SE-23/PN/2000 butir 1a huruf (e) yang menyatakan bahwa *“Pelaksanaan lelang HT sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT tidak diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelangnya”*<sup>54</sup>

Perkembangan selanjutnya pelaksanaan lelang tersebut dipertegas dengan Surat Menteri Keuangan Nomor 304/KMK 01/2002 tertanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dalam Pasal 2 Ayat (3) menyebutkan bahwa *“Kantor lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang pesyaratan lelang sudah dipenuhi”* Selanjutnya peraturan pelaksanaan tersebut ditindaklanjuti dengan adanya Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL./2002 tertanggal 27 Januari 2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Dari beberapa peraturan tersebut, semakin memperjelas pelaksanaan hak kreditur pertama pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui lelang (*parate executie*) yang dijelaskan oleh Kantor Lelang Negara.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> *Ibid.*, hal.299-300

<sup>55</sup> Herowati Poesoko, *Op. Cit.*, hal 301-302

## 2) Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada sertipikat HT

Pelaksanaan title eksekutorial ini masih menggunakan Hukum Acara Perdata produk Belanda yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 RBg, hal ini dilandasakan pada ketentuan Pasal 26 UUHT yang menyatakan bahwa sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi HT maka peraturan mengenai eksekusi *Hypotheek* berlaku terhadap eksekusi HT. Dalam pelaksanaan eksekusi tersebut harus diperhatikan ketentuan Pasal 14 UUHT yang menyatakan bahwa Sertipikat HT berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah yang menjadi obyek HT, HMSRS. Pelaksanaan eksekusi tersebut dilaksanakan dengan mengajukan permohonan eksekusi oleh kreditur pemegang HT kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat dengan menyerahkan sertipikat HT sebagai dasarnya. Kemudian, eksekusi akan dilaksanakan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara.<sup>56</sup>

## 3) Eksekusi melalui penjualan dibawah tangan

Selain kedua pelaksanaan eksekusi HT yang telah disebut diatas, UUHT juga memperkenalkan penjualan di bawah tangan dalam rangka eksekusi dengan syarat apabila melalui pelelangan umum diperkirakan tidak menghasilkan harga tertinggi atas kesepakatan pemberi dan pemegang HT dan dengan di penuhi nya syarat- syarat yang terdapat dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan yang berbunyi, ayat (2);

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

---

<sup>56</sup> Boedi Harsono., *Op.Cit.*, hal 422, dikutip dari Arie Hutagalung, hal. 151.

ayat (3) berbunyi demikian :

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

Penjualan obyek HT “dibawah tangan” tersebut melalui pelelangan umum akan tetapi tetap harus dilakukan berdasarkan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dengan cara dilakukan di hadapan PPAT yang membuat aktanya dan dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat.<sup>57</sup>

### **2.4.3 Tahap-tahap pelaksanaan eksekusi HT**

Eksekusi HT berdasarkan Pasal 224 HIR sebagai berikut.<sup>58</sup>

#### **1. Tahap Permohonan**

- a. Kreditur mengajukan permohonan eksekusi pada Pengadilan Negeri dimana barang jaminan tersebut terletak atau Pengadilan Negeri dimana barang jaminan tersebut terletak atau Pengadilan Negeri yang dalam perjanjian ditetapkan sebagai domisili hukum.
- b. Pengadilan akan memanggil/menegur debitur (*aanmaning*) sebanyak dua kali dengan tenggang waktu 8 (delapan) hari untuk tiap-tiap *aanmaning* yang diterima.
- c. Debitur dapat mempunyai tiga sikap terhadap *aanmaning* tersebut, yaitu:

<sup>57</sup> Boedi Harsono, *Ibid.*, hal 458-459.

<sup>58</sup> Arie S. Hutagalung, “Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah”, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal. 330-332

- i) Tidak mempedulikan;
- ii) Mengakui hutang dan besar jumlah hutangnya; dalam hal demikian, kreditur dapat langsung meminta pembayaran seluruh jumlah hutang atau meminta kerjasama debitur untuk menjual jaminan guna melunasi seluruh jumlah hutangnya;
- iii) Debitur mengajukan bantahan. Bantahan ini dapat mengenai jumlah hutangnya yang tidak dapat sesuai dengan catatan debitur atau mengenai barang jaminan. Sering sekali barang jaminan itu terdaftar atas nama isteri atau suami debitur dan dianggap digunakan sebagai jaminan tanpa persetujuan sebagai jaminan isteri atau suami. Kemudian isteri/suami yang bersangkutan membantah tanah dan rumah sebagai jaminan. Dapat juga ternyata isteri/suami yang sah yang dibuktikan dengan adanya surat nikah/akta perkawinan. Dalam keadaan demikian eksekusi ditunda sampai ada keputusan perkara bantahan tersebut.

## **2. Tahap Penyitaan**

- a. Kreditur mengajukan permohonan sita atas jaminan yang dilelang.
- b. Pengadilan akan mengeluarkan penetapan sita yang kemudian dilanjutkan dengan proses penyitaan oleh petugas pengadilan yang dibuktikan dengan Berita Acara Penyitaan. Apabila tidak ada tanggapan debitur maka proses akan dilanjutkan.

## **3. Tahap Pelelangan**

- a. Kreditur mengajukan permohonan lelang kepada Pengadilan Negeri.
- b. Pengadilan akan memuat ketetapan lelang dan menetapkan waktu lelang setelah berkonsultasi dengan Kantor Lelang.
- c. Sebelum lelang dilaksanakan ada dua syarat yang harus dipenuhi kreditur:
  - i) Kreditur memberitahukan Pengadilan mengenai plafond harga (harga minimal) dari barang jaminan.

- ii) Kreditur meminta Surat Keterangan Pendaftaran (SKPT) dari barang jaminan kepada Kantor Pertanahan setempat.
- d. Acara lelang dilaksanakan di Pengadilan Negeri setempat. Pembeli harus sekurang- kurangnya 2 (dua) orang pihak, apabila tidak ada peminat, maka lelang ditunda kurang lebih satu bulan dan harus didahului dengan pemasangan iklan sebanyak 1 (satu) kali.

Pelelangan obyek Hak Tanggungan dari kedua eksekusi tersebut dapat dihindari dengan pelunasan utang yang dijamin berikut biaya- biaya eksekusi yang telah dikeluarkan sampai dengan dikeluarkannya pengumuman lelang.

## **2.5 Analisis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1400 K/Pdt/2001**

### **Para Pihak**

1. Ny. Hj. Susie Ariani Rajo Bintang
2. Idham Rajo Bintang

Selanjutnya disebut Pemohon Kasasi, dahulu **Pembantah** - Terbanding, **Debitor**.

### **Melawan—**

1. PT. Bank Bukopin cq. PT. Bank Bukopin Cabang Padang (Terbantah 1)
2. Syafril, S.E (pejabat PT Bank Bukopin cabang Padang) (Terbantah 2)

Selanjutnya disebut Termohon Kasasi, dahulu **Terbantah** - Pembanding, **Kreditor**.

### **Dan**

1. Camat Kecamatan Tanjung Raya, Kabupaten Agam selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Terbantah 3
2. Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Barat cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Agam, sebagai Terbantah 4

### **2.5.1 Kasus Posisi**

- Antara Debitor dan Kreditor terdapat Perjanjian Kredit yang dijamin dengan tanah sertipikat HGB Nomor 1 GS No.1/1995 tanggal 3 Januari 1995 dan tanah sertipikat HGB Nomor 2 GS No.2/1995 tanggal 23 Januari

1995, keduanya atas nama Debitor Idham Rajo Bintang, dimana diatas tanah tersebut terdapat sebagian dari bangunan hotel Maninjau Indah.

- Pembuatan perjanjian kredit tersebut diikuti dengan pembuatan akta kuasa menjual dan akta kuasa memasang hipotik.
- Bahwa di dalam perjalanannya, Debitor telah melakukan wanprestasi dengan tidak membayar utangnya, sehingga pada tanggal 9 Oktober 1995, Kreditor melayangkan gugatan kepada Debitor melalui Pengadilan Negeri Padang dalam perkara No. 79/Pdt.G/1995/PN.Pdg, No.80/Pdt/G/1995/PN.Pdg, No.81/Pdt/G/1995/PN.Pdg dan No.17/Eks/HPT/1995/PN.Pdg, dengan alasan Debitor telah cidera janji tidak melunasi utang pada Kreditor.
- Bahwa keempat perkara tersebut telah berakhir dengan akta perdamaian (akta *van dading*) sebagaimana tertuang dalam Akta Perdamaian No. 79/Pdt.G/1995/PN.Pdg, No.80/Pdt/G/1995/PN.Pdg, No.81/Pdt/G/1995/PN.Pdg dan No.17/Eks/HPT/1995/PN.Pdg masing-masing pada tanggal 7 Februari 1996, dimana terdapat hak Opsi yang bertujuan agar Debitor dapat dengan bebas dan leluasa dengan cara apapun untuk melakukan penjualan objek jaminan untuk membayar utangnya kepada Kreditor sampai jangka waktu akta perdamaian tersebut berakhir yaitu tanggal 7 Februari 1998.
- Bahwa berdasarkan akta kuasa Nomor 345 tanggal 28 Desember 1995, Kreditor telah menjual objek jaminan milik Debitor kepada dirinya sendiri berdasarkan Akta Jual Beli No.01/4/PPAT/TR tanggal 11 April 1996 dan Akta Jual Beli Nomor 02/4/PPAT/TR/1996 yang dibuat oleh Camat Kecamatan Tanjung Raya, Kabupaten Agam selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- Berdasarkan kedua akta jual beli tersebut atas dasar permohonan kreditur kepada Kepala BPN Kabupaten Agam, maka Kepala BPN melakukan balik nama kedua sertifikat HGB tersebut atas nama debitor kepada nama Syafril S.E yaitu pejabat bank Bukopin sebagai Terbantah 2.
- Pada tanggal 5 Maret 1998 kreditur mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Padang (PN Padang) terhadap keputusan

perdamaian dimana atas dasar permohonan tersebut pengadilan melakukan *aanmaning* /peringatan terhadap debitur tanggal 26 Mei 1998.

- Pada kesempatan tersebut debitur menyatakan keberatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Padang bahwa debitur tidak dapat melaksanakan hak opsi sebagaimana yang dimaksud akta perdamaian, karena sebelum jangka waktu opsi berakhir obyek jaminan telah dijual tanpa sepengetahuan debitur oleh PT. Bank Bukopin (kreditur) kepada Syafril SE (pejabat Bank Bukopin) sekaligus membalik nama kedua sertipikat tersebut atas nama Syafril SE.
- Bahwa sebagai tindak lanjut *aanmaning* PN Padang telah mengeluarkan penetapan eksekusi Nomor 03/Eks/Pdt/1998/PN.PDG.LB.BSG tanggal 7 September 1998 atas putusan perdamaian dan melalui suratnya tanggal 3 September 1998 yang ditujukan kepada PN Lubuk Basung untuk melaksanakan sita eksekusi terhadap Hotel Meninjau Indah, dan terhadap permintaan PN Padang tersebut, PN Lubuk Basung telah melakukan *aanmaning* terhadap Debitor;
- Bahwa kemudian berdasarkan *aanmaning* yang didasarkan kepada PN Lubuk Basung No.01/PN/Sit-Eks/1998/PN.LB.BS tanggal 17 Desember 1998, PN Lubuk Basung telah melakukan Sita Eksekusi terhadap objek tanah yaitu HGB tanggal 3 Januari 1995 No. 1 GS No.01/1995 dan HGB tanggal 3 Januari 1995 Nomor 2 GS No.2/1995 berikut dengan bangunan Hotel Meninjau Indah dan peralatan yang ada di atasnya;
- Bahwa sita eksekusi yang telah diletakkan oleh PN Lubuk Basung meliputi seluruh tanah dan bangunan yang merupakan sarana dan prasarana hotel milik debitur, sementara bangunan, sarana dan prasarana hotel tersebut tidak hanya berdiri diatas tanah HGB No. 1 dan HGB No. 2 yang digunakan sebagai jaminan utang Debitor kepada Kreditor. Dengan demikian, tanah dan bangunan diluar batas Sertipikat HGB No.1 dan No.2 yang dijadikan objek jaminan, tidak termasuk objek jaminan.
- Dengan demikian Debitor sangat keberatan terhadap sita eksekusi yang dilakukan oleh PN Lubuk Basung tanggal 17 Desember 1998 berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Padang No.03/Eks/Pdt/1998/PN.Pdg.

tanggal 7 September 1998 atas perkara No. 79/Pdt/G/1995/PN.Pdg, dan debitor mengajukan bantahan.

### **Keberatan Debitor**

Debitor keberatan terhadap sita jaminan yang dilakukan PN Lubuk Basung karena:

1. Sita jaminan tersebut meliputi seluruh tanah dan bangunan dimana Hotel Maninjau milik debitor berdiri, padahal objek jaminan hanya sertipikat HGB No. 1 dan No. 2 bukan keseluruhan tanah dan bangunan
2. Debitor tidak bisa melakukan hak opsi karena kreditor telah melakukan balik nama kedua sertipikat tanah ke atas nama kreditor tanpa sepengetahuan debitor.

### **Putusan Pengadilan**

#### **Pengadilan Negeri Lubuk Basung:**

- Menangguhkan reel eksekusi terhadap objek perkara No. 79/Pdt/G/1995 PN Pdg daftar eksekusi No. 03/Eks/Pdt/1998/PN.Pdg sampai perkara tersebut mempunyai kekuatan hukum yang pasti
- Membatalkan dan menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum akta jual beli yang dibuat Terbantah 3
- Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum baliknama yang dilakukan Terbantah 4
- Menyatakan tidak berkekuatan hukum Penetapan PN Padang dan PN Lb Basung dan menyatakan sita yang diletakkan oleh PN LB Basung terhadap tanah sertipikat HGB No. 1 GS dan No. 2 GS tidak sah dan karenanya harus diangkat.
- Menghukum terbantah 1 dan 2 untuk menyerahkan kembali kedua sertipikat tersebut kepada Pembantah setelah dibaliknama kembali

#### **Pengadilan Tinggi Sumatera Barat**

- Membatalkan putusan PN Lubuk Basung

### **Putusan Mahkamah Agung RI**

- Menanggihkan reel eksekusi terhadap objek perkara No. 79/Pdt/G/1995 PN Pdg daftar eksekusi No. 03/Eks/Pdt/1998/PN.Pdg sampai perkara tersebut mempunyai kekuatan hukum yang pasti
- Membatalkan dan menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum akta jual beli yang dibuat Terbantah 3
- Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum baliknama yang dilakukan Terbantah 4
- Menyatakan tidak berkekuatan hukum Penetapan PN Padang dan PN Lb Basung dan menyatakan sita yang diletakkan oleh PN LB Basung terhadap tanah sertipikat HGB No. 1 GS dan No. 2 GS tidak sah dan karenanya harus diangkat.
- Menghukum terbantah 1 dan 2 untuk menyerahkan kembali kedua sertipikat tersebut kepada Pembantah setelah dibaliknama kembali

#### **2.5.2 Analisis terhadap Perkara**

Menurut penulis ada beberapa permasalahan yang terjadi dalam praktik penyelesaian kredit bermasalah antara Bank Bukopin cabang Padang dengan Debitornya.

Permasalahan-permasalahan yang dapat dilihat dari perkara diatas antara lain:

- 1) bahwa kreditor berdasarkan akta kuasa menjual telah menjual barang jaminan milik debitor tanpa melewati prosedur hukum yang berlaku yaitu penjualan di muka umum (lelang)
- 2) bahwa kreditor berdasarkan akta kuasa menjual secara diam-diam telah mengalihkan kepemilikan objek jaminan menjadi atas nama kreditor sendiri
- 3) bahwa ketika debitor wanprestasi, kreditor mengajukan gugatan terhadap debitor. Gugatan tersebut berakhir dengan akta perdamaian. Ketika masa berlaku akta perdamaian berakhir, kreditor memohon sita eksekusi terhadap harta debitor yang dijadikan jaminan.
- 4) bahwa PN Lubuk Basung telah melakukan sita jaminan terhadap seluruh tanah dan benda-benda yang terdapat diatasnya yakni bangunan dan

prasarana hotel milik debitor, sedangkan objek jaminan yang dijadikan agunan adalah tanah dengan sertipikat HGB No 1 dan Nomor 2 sehingga hanyalah sebagian dari tanah tersebut bukanlah objek jaminan

**a. Analisis terkait dengan Pengikatan Perjanjian Kredit dengan Tanah dan Bangunan sebagai Jaminan**

Telah dibahas diatas bahwa antara debitor dan kreditor telah dilakukan pengikatan perjanjian kredit dengan tanah dan bangunan sebagai agunan, yang mana diikatkan dengan hipotik. Pembuatan akta perjanjian kredit mana yang dilakukan diikuti dengan **akta kuasa menjual** dan **akta kuasa memasang hipotik**.

Pertama, akan kita bahas mengenai perbuatan kreditor menyangkut akta kuasa menjual. Dalam perkara diatas, perjanjian pembukaan kredit yang dilakukan antara debitor dan kreditor dilakukan pada tahun 1995 dimana saat itu UU Hak Tanggungan belum berlaku. Pengikatan perjanjian kredit dalam hal ini diikuti dengan akta kuasa untuk menjual dan akta kuasa memasang hipotik. Dalam hal pembebanan jaminan dengan hipotik, hal ini lazim dilakukan karena dalam pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara, kreditor diberikan kuasa untuk menjual. Kuasa untuk menjual mana yang sebenarnya telah ada dalam akta hipotik tersebut. Kreditor cenderung membuat akta kuasa menjual lagi untuk rasa aman. Tujuan kuasa menjual itu sendiri menurut penulis haruslah murni untuk melakukan penjualan dengan kekuasaan sendiri dengan pelelangan umum.

Dalam perkara diatas, Akta kuasa menjual yang diberikan oleh debitor kepada kreditor digunakan kreditor untuk mengalihkan barang jaminan tersebut ke atas nama kreditor. Dalam hal ini bank sebagai kreditor dengan menggunakan akta kuasa tersebut untuk melakukan jual beli dengan pejabat bank itu sendiri yaitu Syafril (Terbantah 2) . Penulis setuju dengan putusan hakim bahwa jual beli ini batal demi hukum karena barang jaminan menjadi milik kreditor. Syafril sebagai pejabat bank telah menyalahgunakan jabatannya tersebut dengan untuk kepentingannya sendiri membaliknamakan sertipikat milik debitor ke namanya.

Menurut penulis, walaupun Akta Jual Beli yang tersebut batal, namun hal tersebut tidaklah membatalkan perjanjian kredit dan akta kuasa memasang

hipotik. Apabila kreditor telah memasang hipotik maka hipotik tersebut telah lahir, dan kreditor tetap memiliki kuasa untuk melakukan penjualan objek jaminan di muka umum dengan kekuasaannya sendiri.

Kedua, mengenai akta kuasa memasang hipotik. Pada waktu perjanjian kredit tersebut dibuat, lembaga jaminan yang digunakan untuk mengikat tanah dan bangunan sebagai jaminan adalah lembaga hipotik. Dalam bahasa Belanda, hipotek disebut *hypotheek* atau *onderzetting*. Hak hipotek adalah suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) atas barang tidak bergerak tertentu kepunyaan orang lain, yang khusus dibebani agar dari hasil penjualannya dapat dibayar utang kepada kreditor dengan hak lebih dahulu (*voorrang*). Hipotek menurut BW khusus mempunyai dua sifat, yaitu **sifat umum** (*beginsel der openbaarheid*) dalam arti dapat diketahui oleh umum dan **sifat spesialisitas** (*beginsel der specialiteit*). Sifat pertama memungkinkan bahwa setiap orang berhak untuk mengetahui adanya ikatan hipotek atas barang tak bergerak tertentu, sebagai tanggungan suatu utang dengan bertanya pada Kantor Kadaster di daerah barang tak bergerak itu terletak. Ikatan itu juga ternyata dari catatan pembebanannya dalam akta bukti hak (sertifikat) barang yang berkenaan. Sifat spesialisitas adalah hak hipotek yang berkenaan yang dibebankan pada suatu barang tak bergerak tertentu. Hak hipotek adalah suatu hak asesor, yaitu suatu hak tambahan berupa jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheid*) yang terikat pada suatu perjanjian lain, pada umumnya suatu pengakuan utang; perjanjian itulah yang menjadi perikatan utama (*hoofdverbintenis*). Dengan demikian hak hipotek adalah hak tambahan pada perikatan utama.

Berikut akan dibahas lebih dalam mengenai hipotik.

#### **i) Yang Dapat Di Bebani Dengan Hipotik**

Barang – barang yang dapat dihipotekkan adalah barang tak bergerak yang dapat diperdagangkan dan dimiliki oleh orang lain selain kreditor (yang meminjamkan uang ; pasal 1162, 1164, 1167)

- Setiap hipotek mencakup juga segala perbaikan yang dilakukan kemudian atas barang yang dibebani, termaksud segala sesuatu yang menyatu dengan barang itu, baik karena pertambahan (KUHPerdara : pertumbuhan = *aanwas*) atau

pembangunan (pasal 1165). Yang dimaksud dengan penambahan adalah penambahan alamiah, bukan penambahan karena kemauan orang. Yang dimaksud dengan penambahan alamiah dalam hal ini adalah penambahan tanah karena alam, misalnya terbawa air sungai.

- Barang yang belum, tetapi akan dimiliki, tidak mungkin dihipotekkan (pasal 1175 ayat (1). Larangan ini dihubungkan dengan sifat spesialisitas hipotek.

## ii) Utang yang Dapat Diminta Jaminan Hipotek

Menurut pasal 1176 dan pasal 1215 dst. hipotek dapat diberi sebagai jaminan utang yang sah, utang dengan jumlah pasti ataupun bersyarat, utang dengan waktu yang ditentukan atau tanpa waktu, dan juga utang yang jumlahnya pada permulaan belum dapat diketahui. Hipotek adalah sah jika jumlahnya ditentukan dalam akta hipotek. Ketentuan ini diadakan untuk kepentingan pihak ketiga yang harus diberi kesempatan mengetahui sampai berapa jumlah beban tanggungan barang seorang debitor. Jika utangnya bersyarat atau tidak ditentukan, maka jumlahnya ditaksir dan harus disebut dalam akta hipotek, sehingga pembebanan hipotek hanya berlaku sampai jumlah yang disebut dalam akta hipotek.

Hipotek juga dapat dipasang untuk utang yang belum terjadi. Contoh hipotek ini adalah kredit-hipotek dan hipotek seorang wali, yang berlaku sampai jumlah yang ditaksir oleh para pihak dan disebut dalam akta hipotek.

## iii) Bentuk Hipotek

Hipotek hanya dapat dipasang dengan akta autentik (pasal 1171), dan tidak dapat dipasang dengan akta notaries, sebab menurut pasal 1 akta itu harus dibuat di hadapan pejabat balik nama, yaitu Kepala Kantor Kadaster.

Dahulu sebelum UUPA berlaku, seorang debitor dan kreditor datang pada seorang notaris untuk membuat akta pinjam-meminjam uang (pengakuan hutang) dan dalam akta itu debitor **memberi** jaminan hipotek (*hypotheek verlenen*) kepada kreditor atas barang tak bergerak kepunyaan debitor. Lalu debitor dan kreditor dalam akta notaris yang sama memberi kuasa kepada seseorang (biasanya seorang pegawai kantor notaris) atau blangko (= kosong, tanpa nama pemegang kuasa),

agar pemegang kuasa menghadap pejabat balik nama untuk **memasang** hipotek atas nama debitor dan menerimanya atas nama kreditor.

Hipotek itu harus dimasukkan dalam daftar umum hipotek dan dengan tindakan itu hak kebendaan lahir dan hak hipotek telah **dipasang** (*gevestigd*). Harus diakui bahwa pembuat undang-undang tidak memakai kata-kata itu secara konsekuen.

Kini hipotek diberikan dan diterima di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam sebuah akta hipotek yang harus didaftarkan dalam daftar umum hipotek yang disimpan oleh pejabat penyimpan daftar umum hipotek (= *hypotheek bewaarder* = Kepala Kantor Kadaster).

Jika debitor dan/atau kreditor tidak dapat hadir di hadapan PPAT, mereka atau salah satunya harus membuat akta kuasa kepada seseorang untuk membuat akta hipotek di hadapan PPAT. Akta kuasa ini harus autentik (notarial; Pasal 1172 ayat 2). Ketentuan ini sering diabaikan dalam praktek sesudah berlakunya UUPA

Pasal 1173 menentukan bahwa berdasarkan suatu perjanjian yang dibuat di luar negeri, di Indonesia tidak dapat dipasang hipotek, kecuali antara kedua Negara telah dibuat traktat.

#### **iv) Isi Akta Hipotek**

Dalam akta hipotek harus dimasukkan perincian jelas tentang barang yang dibebani dengan hipotek, khususnya mengenai letak dan ukurannya; sebaiknya perincian diambil dari surat ukur yang ada di tiap sertifikat tanah. Perincian kapal juga diambil dari surat kapal yang berkenaan. Ketentuan ini diperlukan berdasarkan sifat spesialisitas hipotek. Selanjutnya juga harus disebutkan dalam akta hipotek:

- 1) Nama para penghadap dan mereka yang diwakili oleh para penghadap (pasal 1186 BW dan 260v);
- 2) Besarnya utang (pasal 1176); dan
- 3) Syarat yang dibuat sesuai dengan undang-undang, yaitu tidak ada pemurnian pasal 1210 (*zuivering*), kuasa yang tidak dapat dicabut (*onheroepelijke volmacht*) untuk menjual (pasal 1178 ayat 2), persewaan barang yang dihipotekkan, dan akhirnya domisili.

**v) Pendaftaran Hipotek**

Tiap hipotek harus dimasukkan dalam suatu daftar umum (*openbaar register*) yang khusus diadakan untuk itu. Jika tidak dimasukkan ke dalam daftar umum, hipotek tidak ada kekuatan apa pun (pasal 1179). Dengan pendaftarannya dalam daftar umum, hak kebendaan hipotek telah lahir.

**vi) Akibat Hipotek**

Hipotek tidak merintangi tindakan pemilik terhadap barangnya yang dibebani, umpamanya untuk menjualnya atau secara lain memindahtangankan atau membebankannya lagi dengan hipotek kedua dan tindakan lain, tanpa mengurangi syarat yang telah disetujui oleh para pihak (kuasa yang tidak boleh dicabut untuk menjual, penyewaan, non-pemurnian, dan lain-lain). Pada umumnya pemegang hipotek juga mensyaratkan pada pemberiannya, bahwa tidak ada hak kebendaan lain yang boleh dipasang atas barang yang dihipotekkan, umpamanya hipotek kedua, ketiga, dan keempat, atau membebankani tanah hak milik dengan hak guna bangunan atau hak guna usaha yang berakibat bahwa tanah yang dibebani tidak dapat dipergunakan oleh pemiliknya selama beberapa waktu. Jika syarat ini dilanggar, maka utang segera dapat ditagih (*opeisbaar*).

Pada umumnya dalam akta hipotek disyaratkan:

- 1) bahwa pemegang hipotek mempunyai kuasa yang tidak dapat dicabut untuk menjual barang yang dibebani (pasal 1178 ayat 2);
- 2) bahwa jika dilakukan penjualan sukarela, pembeli tidak boleh minta pembelaan dari segala hipotek (*syarat non-zuivering*);
- 3) bahwa debitor hanya boleh menyewakan dengan pembatasan tertentu (pasal 1185); dan
- 4) bahwa dalam hal ada kebakaran, pemegang hipotek berhak menerima uang pengganti maskapai asuransi.

Syarat nomor (1), (2), dan (3) harus didaftarkan dalam daftar umum hipotek, supaya berlaku terhadap pihak ketiga. Di bawah ini tiap syarat dibicarakan lebih mendalam.<sup>59</sup>

### 1. Kuasa yang Tidak Dapat Dicabut untuk Menjual

Pemegang hipotek memiliki kuasa yang tidak dapat dicabut (*onherroepelijke volmacht*) untuk menjual barang yang dibebani di hadapan umum.

Syarat yang harus disebut dalam akta hipotek ini memberi hak kepada pemegang hipotek pertama untuk menjual barang yang dibebani hipotek tanpa suatu keputusan hakim, dengan cara lelang dan membayar diri sendiri dari hasil penjualannya, apabila debitur lalai dan tetap lalai membayar utang pokok dengan bunga dan ongkos (pasal 1178 ayat 2). Penjualan diatur dalam pasal 1211.

Kuasa yang tidak dapat dicabut untuk menjual ini dan yang diberikan kepada pemegang hipotek pertama, pernah menjadi bahan diskusi di antara para ahli hukum. Persoalan adalah: apakah kuasa eks-pasal 1178 ayat (2) ini adalah kuasa murni ataukah suatu cara eksekusi? Jika orang menganggap sebagai kuasa, maka apabila pemberi kuasa (debitur) meninggal, kuasa itu juga hapus dan ini bukanlah maksudnya. Atau berlakukah hal yang sama jika pemberi kuasa pailit atau berada di bawah pengampunan? HR pernah memberi suaranya dan menganggap kuasa itu sebagai kuasa biasa. Ajaran ini disebut “**teori mandat**” karena undang-undang memakai kata “kuasa”.

Syarat kuasa eks pasal 1178 ayat 2 ini tidak dapat dibuat lepas dari akta pemberian hipotik, tetapi harus dibuat dalam akta perjanjian pemberian hipotik dan harus dimasukkan ke dalam daftar umum hipotik di kantor penyimpan daftar umum hipotik pada waktu penyerahan hipotik.

Syarat kuasa eks pasal 1178 ayat 2 hanya dapat dibuat oleh pemegang hipotik pertama, tetapi juga dapat dibuat pemegang hipotik kedua dan seterusnya apabila hipotiknya menjadi hipotik pertama, setelah hipotik yang tingkatannya lebih tinggi hapus karena pembayaran atau alasan lain.

---

<sup>59</sup>Tan Thong Kie, Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktik Notaris. Cet.1. (Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve, 2007), hal.

## 2. Pembebasan dari segala beban hipotik

Pembebasan ini dalam UU HT dikenal sebagai pembersihan. Pembebasan dari segala beban hipotik adalah suatu tindakan hakim yang mengakibatkan suatu persil yang dibebani hipotik, setelah penjualannya lewat eksekusi atau sukarela atas kemauan pemilik sendiri, dibebaskan dari semua beban **yang melebihi harga jual**. Tindakan pembebasan ini dapat diminta oleh pembeli barang yang dibebani hipotik baik dalam hal penjualan sukarela oleh pemilik maupun dengan eksekusi.

Namun apabila para pihak pada saat pembuatan pemberian hipotik memperjanjikan dengan tegas bahwa pembebasan tidak akan terjadi dalam hal penjualan sukarela, maka pembebasan tidak dapat dilakukan. Ketentuan pasal 1210 ayat 2 ini mengakibatkan bahwa dalam praktek semua pemegang hipotik pertama dalam perjanjian pemberian hipotik selalu membuat syarat dengan debitor / pemilik barang, bahwa syarat non-pembebasan dalam hal penjualan sukarela harus dicantumkan dalam akta pemberian hipotik.

### vii) Cara mempergunakan jaminan hipotik

Tiap perjanjian yang menentukan bahwa Kreditor mengambil atau menjadikan barang yang dibebani dengan hipotik sebagai miliknya sendiri apabila debitor wanprestasi adalah batal demi hukum.

Pertama, Kreditor harus mendanakan dahulu barang yang terikat hipotik; apabila masih belum cukup untuk membayar utang dengan segala bunga dan ongkos, maka ia mencari kekurangannya dari harta debitor lain, yang tidak terikat pada kreditor pemegang hipotik itu.

Tindakan kreditor untuk menjual barang hipotik dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. dengan eksekusi  
jika kreditor memilih eksekusi. Maka segala sesuatu diserahkan kepada hakim yang harus bertindak menurut Hukum Acara Perdata.
2. dengan memakai kuasa yang tidak dapat dicabut untuk menjual barang hipotik dengan cara lelang (eks ps 1178 ayat 2)  
Kreditor umumnya memakai cara ini. Pada prakteknya, hal ini pun tetap memerlukan penetapan hakim.

Proses pemakaian kuasa yang tidak dapat dicabut adalah sederhana, yaitu sesuai dengan pasal 1211 KUHPerdara. Dalam hal debitur tidak membayar utang, ditambah dengan ongkos dan bunga, kreditor dengan adanya kuasa ini dapat menjual barang yang dibebani hipotik dengan cara lelang, setelah memberitahukan secara resmi tanggal penjualan 30 (tigapuluh) hari sebelumnya, kepada para kreditor tingkatan sama, dan tingkatan rendah, lalu dapat membayar diri sendiri dari uang hasil penjualan.

Berdasarkan pemaparan tentang jaminan hipotik diatas, dapat dilihat bahwa jenis jaminan yang digunakan untuk mengikat kredit dengan jaminan tanah dengan hipotik sudah tepat. Menunjuk pada Surat Menteri Negara Agraria tanggal 18 April 1996 perihal Penyampaian UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hipotik yang telah ada sebelum berlakunya UU Hak Tanggungan dianggap sama dengan Hak Tanggungan, dan untuk itu harus didaftar sebagai Hak Tanggungan. Seperti yang telah dibahas sebelumnya bahwa hak tanggungan mempunyai sifat *droit de suite* dan *droit de preference*, dua sifat mana yang mengatasi kelemahan perlindungan yang diberikan secara umum kepada kreditor dalam pasal 1131 KUHPerdara. **Keistimewaan mana yang lahir apabila hak tanggungan telah didaftarkan.**

Tanah yang dijadikan jaminan kredit telah terdaftar dengan nomor sertipikat HGB Nomor 1 dan HGB Nomor 2. dengan demikian, tanah tersebut merupakan objek hipotik (hak tanggungan).

Hal selanjutnya yang perlu kita cermati apakah kreditor telah mendaftarkan hipotiknya sebagai syarat lahirnya hipotik. Pendaftaran hipotik (Hak Tanggungan) adalah syarat utama lahirnya hipotik (Hak Tanggungan) itu sendiri. Dengan lahirnya hipotik (hak Tanggungan) maka lahir pula kedudukan kreditor sebagai kreditor preferen. Dalam perkara diatas, kreditor tidak mengajukan permohonan melainkan gugatan, dengan demikian penulis mengasumsikan bahwa kreditor belum melakukan pemasangan hipotik (Hak Tanggungan), sehingga hak istimewa kreditor tidak lahir.

Akibat hukum dari tidak dipasangnya Hipotik oleh kreditor adalah bahwa status kreditor adalah sebagai kreditor konkuren. Kreditor tidak punya hak untuk melakukan penjualan objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan

umum (eks pasal 1178 KUHPerdara dan pasal 6 UU Hak Tanggungan). Dengan demikian, kedudukan bank Bukopin adalah sama dengan kreditor-kreditor lainnya dari debitor. Status kreditor sebagai kreditor konkuren membawa akibat bahwa jika debitor wanprestasi maka yang dilakukan adalah melayangkan gugatan ke pengadilan kepada debitor dan memohonkan pengadilan untuk melakukan sita jaminan atas harta debitor.

Pengikatan perjanjian kredit antara debitor dan kreditor terjadi pada tahun 1995, yang kemudian berakhir dengan akta perdamaian. UU Hak Tanggungan berlaku sejak tanggal 9 April 1996, berdasarkan Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1039 tanggal 18 April 1996 perihal Penyampaian Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UU Hak Tanggungan) dan Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996, angka 4 disebutkan bahwa sehubungan dengan masa peralihan, maka Surat kuasa memasang hipotik yang dibuat sebelum mulai berlakunya UU Hak Tanggungan dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak 9 April 1996. Dengan demikian, paling lama tanggal 9 Oktober 1996, Bank Bukopin sudah harus memasang Hak Tanggungan tersebut, apabila lewat waktu maka SKMHT tersebut **batal demi hukum**.

Dalam perkara diatas, penulis mengasumsikan bahwa kreditor tidak juga memasang Hak Tanggungan sampai dengan tanggal 9 Oktober 1996. Bahkan kreditor dengan akta kuasa jual telah mengalihkan kepemilikan tanah dan bangunan tersebut tanpa sepengetahuan debitor kepada dirinya sendiri. Perbuatan mana yang dilarang dan dengan demikian menjadi batal demi hukum. Yang dapat dilakukan kreditor saat itu sebenarnya adalah meminta debitor untuk membuat kembali SKMHT dan kemudian memasang Hak Tanggungan tersebut. Ada beberapa latar belakang mengapa kreditor tidak langsung memasang Hipotik tersebut, antara lain disebabkan hal-hal sebagai berikut:<sup>60</sup>

- 1) harus melalui suatu formalitas tertentu
- 2) memakan waktu yang lama

---

<sup>60</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Op.Cit.*, hal 160.

- 3) memerlukan biaya pembebanan yang relative cukup tinggi
- 4) kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitor jangka waktunya pada dasarnya singkat dan jumlahnya tidak terlalu besar
- 5) benda yang akan dijaminkan belum bersertipikat
- 6) kreditur mempercayai debitor artinya ia merasa terjamin bilamana telah mendapat kuasa dari debitor untuk memasang hipotik.
- 7) Pemberi hipotik kadang-kadang tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris untuk membuat akta pembebanan Hipotik.

Terhadap kondisi seperti ini, maka mengingat kreditor adalah kreditor konkuren, maka undang-undang memberikan perlindungan kepada kreditor bahwa seluruh harta benda debitor baik yang sudah ada maupun belum ada menjadi jaminan bagi pelunasan utangnya, hal mana yang dikenal sebagai jaminan umum. Jaminan umum mempunyai ciri bahwa para kreditor mempunyai kedudukan yang sama atau seimbang, artinya tidak ada yang didahulukan dalam pemenuhan utang. Dan apabila debitor dengan sengaja mengalihkan kepemilikan harta bendanya yang mengakibatkan kerugian bagi kreditor maka kreditor mempunyai hak untuk membatalkan perbuatan tersebut, hak mana yang dikenal dengan *actio pauliana* (pasal 1341 KUHPerdara).

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa apabila kreditor tidak melakukan pemasangan atau pembebanan Hipotik (Hak Tanggungan) maka terhadap kreditor, debitor dan pihak ketiga berlaku ketentuan undang-undang mengenai jaminan umum dalam pasal 1131 KUHPerdara, dimana kreditor adalah kreditor konkuren, dan tidak punya hak didahulukan dari kreditor-kreditor lainnya.

**b. Praktek Penyelesaian Kredit Bermasalah dalam Perkara Bank Bukopin sebagai Kreditor dengan Nasabahnya sebagai Debitor (berdasarkan putusan MA RI Nomor 1400/K/2001**

Bank Bukopin sebagai kreditor konkuren melayangkan gugatan terhadap debitornya ke Pengadilan Negeri Lubuk Basung. Gugatan mana yang berakhir dengan akta perdamaian. Sampai jangka waktu akta perdamaian debitor tidak juga membayar utangnya. Akta perdamaian adalah akta yang mempunyai kekuatan

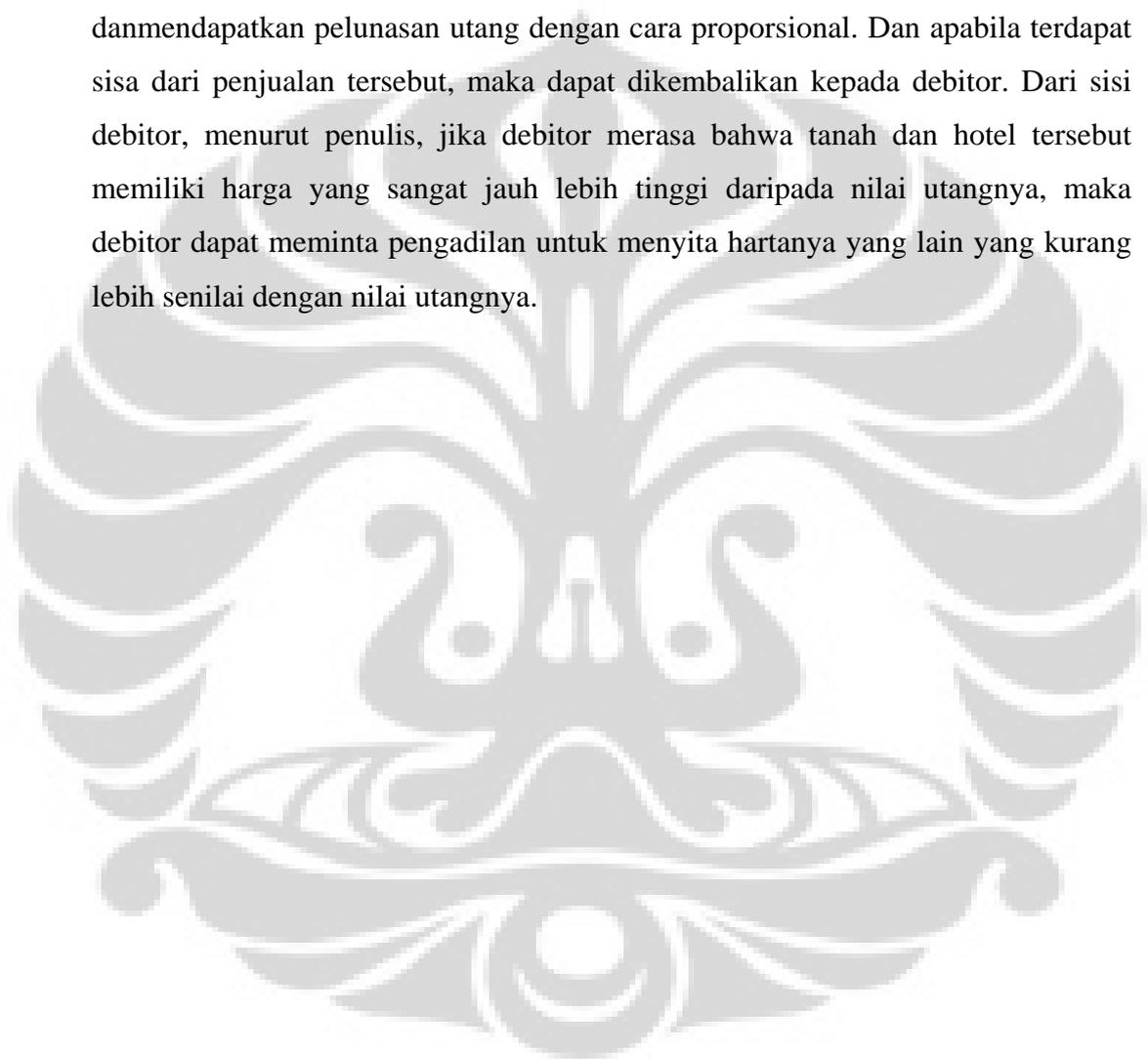
yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (vide pasal 300 HIR). Berdasarkan akta perdamaian tersebut, kreditor memohonkan sita jaminan kepada hakim atas harta debitor yaitu tanah dan bangunan Hotel Maninjau Indah yang berdiri diatas tanah sertipikat HGB Nomor 1 dan No. 2. Perlu kita ingat bahwa pada saat melakukan permohonan tersebut, kedua tanah tersebut sudah dibaliknama menjadi nama kreditor yaitu Syafril, S.E. atas permohonan sita jaminan tersebut, PN Padang mengeluarkan penetapan sita eksekusi, dan menunjuk PN Lubuk Basung untuk melakukan sita terhadap tanah dan bangunan tersebut karena tanah dan bangunan tersebut terletak di daerah PN Lubuk Basung.

Debitor kemudian mengajukan perlawanan terhadap sita jaminan yang dilakukan oleh PN Lubuk Basung dengan alasan yaitu bahwa kreditor telah membaliknama kedua sertipikat tersebut ke atas nama kreditor, kemudian sita jaminan yang dilakukan oleh PN Lubuk Basung meliputi seluruh tanah dan bangunan padahal tidak seluruh tanah dan bangunan tersebut adalah jaminan utang debitor. Perkara mana yang telah sampai ke tingkat kasasi di Mahkamah Agung dimana terkait dengan eksekusi harta debitor tersebut, Mahkamah Agung memutuskan untuk menanggihkan reel eksekusi tersebut.

Penulis berpendapat bahwa berketetapan dengan asumsi bahwa kreditor adalah kreditor konkuren maka terhadapnya tidak berlaku hak sebagaimana yang dimiliki oleh kreditor preferen, maka terhadap kreditor berlaku jaminan umum dimana seluruh harta debitor baik yang ada maupun yang akan menjadi jaminan atas seluruh perikatan debitor. Dengan demikian, terhadap perlawanan dari debitor mengenai objek jaminan hanyalah dua petak tanah seharusnya tidak menjadi pertimbangan dalam menanggihkan eksekusi. Karena debitor telah terbukti lalai melaksanakan kewajiban membayar utangnya, jumlah utang mana yang menurut asumsi penulis telah jelas termuat baik dalam perjanjian kredit maupun dalam akta perdamaian. Penetapan sita atas seluruh tanah dan bangunan yang dikeluarkan oleh PN Lubuk Basung telah tepat, karena walaupun diantara debitor dan kreditor pernah dibuat akta kuasa memasang hipotik atas kedua tanah sertipikat HGB tersebut, namun hipotik (hak tanggungan) tersebut tidak pernah dipasang, sehingga kuasa memasang hipotik pun telah lewat waktu dan **batal**

**demi hukum.** Permohonan kreditor untuk dilakukan sita atas harta benda debitor merupakan pelaksanaan haknya sebagai kreditor konkuren sebagaimana diatur dalam pasal 1131 KUHPerdara.

Selanjutnya penulis berpendapat bahwa terhadap tanah dan bangunan hotel milik debitor dapat dilakukan sita, dimana pengadilan sebelumnya akan melakukan pengumuman agar semua kreditor dari debitor dapat mengetahuinya danmendapatkan pelunasan utang dengan cara proporsional. Dan apabila terdapat sisa dari penjualan tersebut, maka dapat dikembalikan kepada debitor. Dari sisi debitor, menurut penulis, jika debitor merasa bahwa tanah dan hotel tersebut memiliki harga yang sangat jauh lebih tinggi daripada nilai utangnya, maka debitor dapat meminta pengadilan untuk menyita hartanya yang lain yang kurang lebih senilai dengan nilai utangnya.



## **BAB 3**

### **PENUTUP**

#### **3.1 SIMPULAN**

Berdasarkan uraian yang telah diberikan maka dapat disimpulkan:

1. Dengan berlakunya UU Hak Tanggungan tanggal 9 April 1996, maka lembaga jaminan atas tanah hanyalah Hak Tanggungan. Segala bentuk jaminan yang telah ada sebelum berlakunya UU Hak Tanggungan tersebut, yaitu Hipotik atau *Credieverband* berlaku sebagai Hak Tanggungan. Hipotik (Hak Tanggungan) harus didaftar sebagai syarat utama lahirnya hipotik (hak tanggungan) tersebut. Apabila kreditor tidak mendaftarkan hipotiknya, maka dalam jangka waktu tertentu setelah akta kuasa memasang hipotik (SKMH / SKMHT) dibuat, maka SKMH / SKMHT tersebut menjadi batal demi hukum. Hal ini membawa konsekuensi bahwa kreditor tersebut adalah kreditor yang konkuren dan terhadap kreditor konkuren, debitor dan pihak ketiga berlaku ketentuan dalam pasal 1131 KUHPerdara mengenai jaminan umum. Hal mana akan sangat berbeda apabila kreditor mendaftarkan hipotik (hak tanggungannya) dimana kreditor memiliki hak sebagai kreditor preferen yang mempunyai keistimewaan didahulukan pelunasannya dari kreditor lainnya, dan mempunyai hak sebagaimana dalam eks pasal 1178 KUHPerdara maupun pasal 6 UU Hak Tanggungan, yaitu hak untuk melakukan penjualan objek jaminan di muka umum atas kekuasaan sendiri tanpa melalui proses gugatan di pengadilan yang memakan waktu yang lama.
2. Penyelesaian kredit bermasalah antara Bank Bukopin cabang Padang selaku kreditor dengan nasabah peminjamnya sebagai debitor dilakukan dengan cara melakukan gugatan. Gugatan mana yang berakhir dengan akta perdamaian yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Kreditor sebagai kreditor konkuren kemudian mengajukan permohonan sita jaminan berdasarkan akta

perdamaian tersebut. Permohonan mana yang dikabulkan oleh PN Padang namun dilakukan perlawanan oleh debitor. Perkara mana yang telah samapi pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung dimana Mahkamah Agung memutuskan untuk menangguhkan reel eksekusi tersebut sampai ada putusan yang BHT atas perkara tersebut. Putusan mana yang menurut penulis kurang tepat karena walaupun jaminan pada awalnya diberikan atas dua petak tanah sertipikat HGB namun dalam perjalanannya jaminan tersebut tidak pernah didaftarkan. Untuk itu terhadap kreditor berlaku hak sebagaimana dalam pasal 1131 KUHPerdara. Dengan demikian, terhadap seluruh tanah dan bangunan tersebut dapat dilakukan sita karena tanah dan bangunan tersebut adalah harta benda milik debitor yang secara umum merupakan jaminan terhadap seluruh perikatannya termasuk perikatan pinjam-meminjam dengan Bank Bukopin.

### **3.2 SARAN**

1. Kebutuhan yang mendesak akan kredit mengharuskan pemberi kredit memiliki barang jaminan yang mudah eksekusinya. Dalam hal kredit yang dijaminan dengan tanah, pemberi kredit harus selektif melihat apakah tanah tersebut akan mudah dieksekusi apabila nantinya debitor cidera janji. Walaupun UU Pokok Agraria menganut asas pemisahan horizontal, namun pada praktiknya akan sulit untuk melakukan eksekusi atas tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang tidak hanya didirikan diatas tanah yang dijadikan objek jaminan itu.
2. Untuk perkara tersebut, penulis berpendapat bahwa penjualan bawah tangan adalah jalan keluar yang paling baik, dimana kreditor dapat memperoleh pelunasan kredit, dan di sisi debitor, tidak perlu dilakukan sita yang pada prakteknya dapat merugikan bisnis debitor karena akan berpengaruh pada aktifitas hotel miliknya.
3. Surat kuasa menjual tidak perlu dibuat lagi karena dalam APHT, kuasa untuk menjual sudah ada. Oleh karena itu, sangat penting bagi kreditor untuk segera mendaftarkan hak tanggungan sebagai syarat utama lahirnya hak tanggungan tersebut. Apabila memang kreditor tidak mau

mendaftarkan hak tanggungan tersebut, maka dapat ditempuh cara penyelesaian kredit bermasalah diluar pengadilan, diantaranya berdasarkan kesepakatan bersama tanah dan bangunan yang dijadikan bangunan hotel tersebut diberikan kepada kreditor sesuai dengan nilai utangnya.



## DAFTAR REFERENSI

### **Buku:**

- Assegaf, Ahmad Fikri dan Elijana Tanzah, *Penjelasan Hukum tentang Grosse Akte*. Cet. 1. Jakarta: NLRP, 2010.
- Budiono, Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Cet. 1. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009.
- Djuamhana, Muhamad. *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2003.
- Fuady, Munir, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003.
- Harsono, Boedi, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 2004.
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata (Hak-Hak Yang Memberi Jaminan) Jilid 1*. Cet. 1. Jakarta: Ind-Hill.Co, 2002.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Kie, Tan Thong, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktik Notaris*. Cet.1. Jakarta: PT Ichtar Baru van Hoeve, 2007.
- Lumban Tobing, GHS. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. 1. Jakarta: Penerbit Erlangga, 2003.
- Mamudji, Sri dan Hang Rahardjo. *Teknik Menyusun Karya Tulis Ilmiah*. Pra Cetak. Jakarta: 2006.
- Mamudji, Sri, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. cet.1. Jakarta: Badan Penerbit FHUI,2005.
- Meleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. cet. 13. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2000.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Harta Kekayaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1994.
- Poesoko, Herowati. *Parate Executie, Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2007.

Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007

Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta : Institut Bisnis Indonesia, 1993.

\_\_\_\_\_. *Hak Tanggungan, Asas Asas, Ketentuan – Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung : Alumni, 1999.

Subekti. *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke X, Jakarta : PT. Intermedia, 1985.

Suharnoko, dan Kartini Muljadi. *Penjelasan Hukum tentang Eksekusi Gadai Saham*. Jakarta : NLRP, 2010.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Ed. 1. Cet. 4. Jakarta: PT. Raja Grafindra Persada, 1994.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman. Jogjakarta, 2003.

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, Cet. 3. Jakarta: PT. Intermedia, 1985.

Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Cet.29. Jakarta: Intermedia, 2001.

#### **Artikel:**

Badruzaman, Mariam Darus, "Permasalahan Hukum Hak Jaminan", *Hukum Bisnis*. Vol. 11 (Januari 2000): 12.

Hutagalung, Arie. S, "Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi HT di Indonesia", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*. No.2 Vol. XXXVIII (April-Juni 2008) : 147-174

#### **Peraturan Perundang-undangan:**

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R.Tjitrosoedibio. cet. 8. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.

*Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (Wetboek van Kophadeling).* Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R.Tjitrosoedibio. cet. 8. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Perbankan.* UU No. 7 Tahun 1992 LN No.31 Tahun 1992, TLN No.3472.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Pokok Pokok Dasar Agraria.* UU No. 5 Tahun 1960 LN No.5 Tahun 1960, TLN No. 104.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.* UU No. 4 Tahun 1996 LN No. 42 Tahun 1996 , TLN 3632.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Jabatan Notaris.* UU No. 30 Tahun 2004 LN No. 117 Tahun 2004, TLN 4432.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen.* UU No. 8 Tahun 1999 LN No. 42, TLN No. 3821.

\_\_\_\_\_. *Instruksi Presiden Tentang, Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.* Inpres No. 14 Tahun 1982.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.* PMK Nomor 40 Tahun 2007.

Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Perihal Penyampaian Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ( Undang-Undang Hak Tanggungan) dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996. Surat Meneg Agraria/Ka. BPN Nomor 110-1039 tanggal 18 April 1996.

**Putusan Pengadilan:**

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1400 K/Pdt/2001 tanggal 2 Januari 2003.