

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA PERJANJIAN, PERJANJIAN KREDIT, HAK TANGGUNGAN, LELANG

A. Tinjauan Perihal Perjanjian Pada Umumnya

Verbinten berasal dari kata kerja *Verbinden* yang artinya mengikat. Jadi *Verbinten* menunjuk kepada adanya “ikatan” atau hubungan”. Hal ini memang sesuai dengan definisi *Verbinten* sebagai suatu hubungan hukum. Atas pertimbangan tersebut penulis cenderung untuk memakai istilah perikatan.³⁹

Hukum perikatan diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang secara garis besar dibagi atas dua bagian, yaitu: Pertama, perikatan pada umumnya, baik yang lahir dari perjanjian maupun yang lahir dari undang-undang; Kedua, perikatan yang lahir dari perjanjian-perjanjian tertentu. Ketentuan-ketentuan mengenai perikatan pada umumnya tersebut berlaku terhadap perikatan yang lahir dari perjanjian-perjanjian tertentu seperti, jual-beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, tukar-menukar, penitipan barang.⁴⁰

Mengenai perikatan diatur dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan dari perjanjian maupun undang-undang”

³⁹ R. Setiawan, *Op.cit*, hlm. 1.

⁴⁰ Marilang, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari perjanjian*, Indonesia Prime, Makassar, 2017, hlm. 69.

Perjanjian dalam kapasitasnya sebagai sumber perikatan, memang setara atau sederajat dengan undang-undang, hanya ruang lingkungannya terbatas bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian itu sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah oleh para pihak, fungsinya sederajat dengan undang-undang baginya (pihak-pihak yang membuat perjanjian itu)”.

Sedangkan ruang lingkup Undang-Undang sebagai sumber perikatan berlaku terhadap setiap orang dan siapa saja. Artinya, perikatan itu dapat lahir dan berlaku bagi siapa saja, tidak tergantung pada adanya persetujuan atau kesepakatan dari orang atau pihak lain, melainkan hanya karena undang-undang mengatakan demikian.⁴¹

1. Pengertian Perjanjian

Istilah “perjanjian” dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari kata “*overeenkomst*” dalam bahasa Belanda atau istilah “*agreement*” dalam bahasa Inggris. Jadi, istilah “hukum perjanjian” berbeda dengan istilah “hukum perikatan.” Karena, dengan istilah “perikatan” dimaksudkan sebagai semua ikatan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jadi termasuk juga baik perikatan yang terbit karena Undang-Undang maupun perikatan yang terbit karena

⁴¹ *Ibid*, hlm. 73.

undang-undang maupun perikatan yang terbit dari perjanjian.⁴²

Dalam hal ini jika dengan hukum perikatan, termasuk baik perikatan yang terbit dari Undang-Undang maupun perikatan yang terbit karena Undang-Undang, maka dengan hukum perjanjian, yang dimaksudkan hanya terhadap perikatan-perikatan yang terbit dari perjanjian saja. Sedangkan hukum yang berlaku terhadap perjanjian pada prinsipnya adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Istilah hukum perjanjian dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “*contract*,” yang dalam praktik sering dianggap sama dengan istilah “perjanjian.” Bahkan dalam bahasa Indonesia pun sudah sering dipergunakan istilah “kontrak” ini, misalnya untuk sebutan “kuli kontrak” atau istilah “kebebasan berkontrak” bukan “kebebasan perjanjian” dan bukan juga “kebebasan berperutangan.”

Selanjutnya, dalam buku ini istilah perjanjian atau istilah kontrak akan dipakai secara bergantian dengan pengertian yang sama, seperti juga yang sering dilakukan dalam praktikum sehari-hari.

Perjanjian adalah suatu kesepakatan di antara dua atau lebih pihak yang menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum.

Kemudian, ada juga pengertian perjanjian yakni yang disebutkan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sebagai berikut:

⁴² Munir Fuady, *Op,cit*, hlm. 179.

“Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Jadi, sebenarnya yang dimaksudkan dengan hukum kontrak adalah merupakan suatu perangkat kaidah hukum antara dua orang atau lebih untuk yang satu mengikat dirinya kepada yang lain, atau diantara keduanya saling mengikat diri yang perjanjian menimbulkan hak dan/atau kewajiban satu sama lain, untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

2. Syarat-syarat Sahnya

a. Adanya kesepakatan (*toeteming* atau izin) kedua belah pihak

Kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain.⁴³ Pengertian sesuai disini adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Dengan demikian maka yang akan menjadi alat pengukur tentang tercapainya penyesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Undang-undang berpangkal pada asas konsensualisme, namun untuk menilai apakah telah tercapai konsensus (dan ini adalah maha penting karena merupakan saat lahirnya perjanjian yang mengikat laksana suatu Undang-Undang), kita terpaksa berpijak pada pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan kedua belah pihak.

⁴³ Firman Floranta Adonara, *Op.cit*, hlm. 76.

Kesepakatan merupakan syarat subjektif dari suatu perjanjian.

b. Kecakapan bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Pada dasarnya, setiap orang sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang, dianggap cakap atau mampu melakukan perbuatan hukum dalam hal ini adalah membuat perjanjian. Hal ini ditegaskan di dalam ketentuan Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan :⁴⁴

“Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap”.

Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang, yaitu orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 dan/atau sudah menikah. Orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum adalah:

- 1) Anak di bawah umur (*minderjarigheid*);
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan; dan
- 3) Istri (Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), tetapi

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 84.

dalam perkembangannya, istri dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963.

c. Adanya objek perjanjian (*onderwerp derovereenkomst*).

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah kewajiban debitur dan kreditur. Prestasi terdiri atas perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas:

- 1) Memberikan sesuatu;
- 2) Berbuat sesuatu; dan
- 3) Tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Prestasi harus dapat ditentukan, dibolehkan dimungkinkan, dan dapat dinilai dengan uang. Dapat ditentukan, artinya di dalam mengadakan perjanjian, isi perjanjian harus dipastikan, dalam arti dapat ditentukan secara cukup. Misalnya, A membeli mobil pada B dengan harga Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Ini berarti objeknya adalah mobil mobil, bukan benda lainnya. Objek perjanjian merupakan bagian dari syarat objektif dari suatu perjanjian.

d. Adanya kausa yang halal (*geoorloofde oorzaak*)

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tidak dijelaskan pengertian *oorzaak* (kausa yang halal). Di dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hanya disebutkan

kausa yang terlarang. Suatu debab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. *Hoge raad* sejak Tahun 1927 mengartikan *oorzaak* sebagai sesuatu yang menjadi tujuan para pihak. Contoh, A menjual sepeda motor kepada B, tetapi sepeda motor yang dijual A adalah barang hasil cuarian. Jual beli seperti itu tidak mencapai tujuan dari pihak B karena B menginginkan barang yang dibelinya adalah barang yang sah.

3. Jenis-Jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut:⁴⁵

a. Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya, perjanjian jual-beli.

b. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya, hibah.

Perjanjian atas beban adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

⁴⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 19-21.

- c. Perjanjian bernama (*benoemd, specified*) dan perjanjian tidak bernama (*onbenoemd, unspecified*)

Perjanjian bernama (khusus) adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian bernama terdapat dalam Bab V s.d. XVIII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Diluar perjanjian bernama tumbuh perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi terdapat di masyarakat.

Jumlah perjanjian ini tidak terbatas. Lahirnya perjanjian ini adalah berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian atau *partij otonomi* yang berlaku di dalam Hukum Perjanjian. Salah satu contoh dari perjanjian adalah perjanjian sewa beli.

- d. Perjanjian campuran (*contractus sui generis*)

Sehubungan dengan perbedaan di atas perlu dibicarakan perjanjian campuran. Perjanjian campuran ialah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya, pemilik hotel menyewakan kamar (sewa menyewa), tetapi menyajikan makanan (jual beli) dan juga memberikan pelayanan. Terhadap perjanjian campuran itu juga ada berbagai paham.

- 1) Paham pertama : mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian khusus diterapkan secara analogis sehingga

setiap unsur dari perjanjian khusus tetap ada (*contractus sui generis*).

- 2) Paham kedua : mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan yang dipakai adalah ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan (teori absorpsi)
- 3) Paham ketiga : mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan undang-undang yang diterapkan terhadap perjanjian campuran itu adalah ketentuan undang-undang yang berlaku untuk itu (teori kombinasi).

e. Perjanjian obligatoir

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan). Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli. Untuk beralihnya hak milik atas bendanya masih diperlukan satu lembaga lain, yaitu penyerahan Perjanjian jual belinya itu dinamakan perjanjian obligatoir karena membebankan kewajiban (*obligatoir*) kepada para pihak untuk melakukan penyerahan (*levering*). Penyerahannya sendiri merupakan perjanjian kebendaan.

f. Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*)

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian hak atas benda dialihkan/diserahkan (*transfer of title*) kepada pihak lain.

g. Perjanjian konsensual dan perjanjian riil.

Perjanjian konsensual adalah perjanjian di antara kedua belah pihak yang telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Namun demikian di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang. Misalnya, perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), pinjam-pakai (1740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Perjanjian yang terakhir ini dinamakan perjanjian riil yang merupakan peninggalan hukum Romawi.

h. Perjanjian-perjanjian yang istimewa sifatnya

- 1) Perjanjian *liberatoir* : yaitu perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya, pembebasan hutang (*kwijtschelding*) Pasal 1438 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- 2) Perjanjian pembuktian (*bewijsovereenkomst*); yaitu perjanjian antara para pihak untuk menentukan pembuktian apakah yang berlaku antara mereka.
- 3) Perjanjian untung-untungan, misalnya, perjanjian asuransi, Pasal 1774 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

4. Asas-Asas Perjanjian

- a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) ini mengajarkan bahwa ketika hendak membuat kontrak/perjanjian, para pihak secara hukum berada keadaan bebas untuk menentukan hal-hal apa saja yang mereka ingin uraikan dalam kontrak atau perjanjian tersebut.⁴⁶ Akan tetapi, sekali mereka sudah membuat/menandatangani kontrak atau perjanjian tersebut, maka para pihak sudah terikat (tidak lagi bebas) kepada apa-apa saja yang telah mereka sebutkan dalam kontrak atau perjanjian tersebut.

Asas kebebasan berkontrak ini adalah sebagai konsekuensi dari “sistem terbuka” (*open system*) dari hukum kontrak atau hukum perjanjian tersebut. Jadi, siapa pun bebas membuat sebuah kontrak atau perjanjian, asal saja dilakukan dalam koridor-koridor hukum sebagai berikut:

- 1) Memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana disebut dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - 2) Tidak dilarang oleh Undang-Undang.
 - 3) Tidak melanggar kebiasaan yang berlaku.
 - 4) Dilaksanakan sesuai dengan unsur itikad baik.
- b. Asas hukum perjanjian sebagai hukum yang bersifat mengatur (*optional law*), yang dimaksudkan adalah bahwa pada prinsipnya (dengan berbagai kekecualian), hukum perjanjian tersebut

⁴⁶ Munir Fuady, *Op.cit*, hlm. 181.

sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang baru berlaku manakala dan sepanjang para pihak dalam perjanjian tersebut tidak mengaturnya sendiri secara lain dari apa yang diatur dalam Undang-Undang, maka yang berlaku adalah ketentuan yang dibuat sendiri oleh para pihak dalam perjanjian tersebut, bukan ketentuan dalam undang-undang.⁴⁷

- c. Asas *pacta sunt servanda*, secara harfiah, *pacta sun servanda* berarti bahwa “perjanjian itu mengikat.” Dalam hal ini, kalau sebelum berlakunya perjanjian berlaku asas kebebasan berkontrak, dalam arti bahwa para pihak bebas untuk mengatur sendiri apa-apa saja yang mereka ingin masukan ke dalam perjanjian, maka setelah perjanjian ditandatangani atau setelah berlakunya suatu perjanjian, maka para pihak sudah tidak lagi bebas, tetapi sudah terikat terhadap apa-apa yang mereka telah tentukan dalam perjanjian tersebut. Keterikatan para pihak terhadap suatu perjanjian yang telah mereka buat tersebut cukup kuat, sama kekuatannya dengan suatu Undang-Undang yang dibuat oleh parlemen bersama-sama dengan pemerintah. Ketentuan seperti ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- d. Asas Konsensual dalam suatu perjanjian adalah bahwa suatu perjanjian sudah sah dan mengikat ketika tercapainya kata sepakat, selama syarat-syarat sahnya perjanjian sudah dipenuhi. Dalam hal ini,

⁴⁷ Ibid, hlm.182.

dengan tercapainya kata sepakat, maka pada prinsipnya (dengan beberapa kekecualian), perjanjian tersebut sudah sah, mengikat dan sudah mempunyai akibat hukum yang penuh, meskipun perjanjian tersebut belum atau tidak ditulis. Konsekuensi yuridisnya adalah bahwa sejak saat itu, sudah terbit hak dan kewajiban sebagaimana yang disebut dalam perjanjian tersebut. Karena itu, suatu perjanjian tidak harus dibuat secara tertulis. Jadi, pada prinsipnya (dengan beberapa kekecualian), suatu perjanjian lisan pun sebenarnya sudah sah secara hukum dan sudah mengikat secara penuh.

- e. Asas *obligatoir* dari suatu perjanjian, menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, suatu perjanjian pada prinsipnya bersifat *obligatoir*. Yang dimaksudkan dengan teori perjanjian bersifat *obligatoir* ini adalah bahwa pengakuan setelah sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut sudah mengikat, tetapi mengikatnya itu baru sebatas menimbulkan hak dan kewajiban (belum memindahkan hak). Karena itu, pada tahap tersebut, maka milik atas benda yang menjadi objek perjanjian tersebut belum berpindah ke pihak lain.
- f. Asas Itikad Baik (*good faith*) tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau

keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif

5. Berakhirnya Perjanjian

Perikatan-perikatan hapus dengan cara-cara sebagai berikut:

(Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)⁴⁸

- a. Karena pembayaran;
- b. Karena penawaran pemabayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Karena pembaharuan utang;
- d. Karena perjumpaan utang;
- e. Karena perjumpaan utang dan kompensasi;
- f. Karena pencampuran utang;
- g. Karena pembebasan utang;
- h. Karena musnahnya barang yang terutang;
- i. Karena kebatalan atau pembatalan;
- j. Karena berlakunya syarat-batal, yang diatur dalam bab kesatu buku ini;
- k. Karena lewatnya waktu, akan di atur dalam bab tersendiri.

⁴⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Op.cit*, hlm. 19-29.

6. Wanprestasi

Istilah wanprestasi atau cidera janji diatur dalam Pasal 1243 jo.

Pasal 1763 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Pasal 1763 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

“Siapa yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang ditentukan”

Sebagaimana yang diungkapkan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya bahwa:⁴⁹

- a. Dalam ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan wanprestasi/cidera janji:
 - 1) Lalai memenuhi perjanjian, atau;
 - 2) Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau;
 - 3) Tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.

⁴⁹ M. Yahya Harahap, *Op.cit*, hlm. 201.

- b. Lebih spesifik Pasal 1763 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan, tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam waktu yang ditentukan

Sebagai perbandingan, di beberapa negara diatur lebih rinci kapan debitur disebut cidera janji atau *default*:

- a. Melanggar salah satu ketentuan perjanjian yang berkenaan dengan:
 - 1) Pokok pinjaman, dan/atau;
 - 2) Bunga (*interest*), yakni tidak membayar bunga paling tidak dua (2) bulan.
- b. Pelanggaran itu telah diberitahukan kepada debitur, namun meskipun sudah lewat tiga (3) bulan, tidak diindahkan.

Ada beberapa sanksi hukum sebagai konsekuensi hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi, sebagai berikut:⁵⁰

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti rugi kerugian yang telah diderita oleh Kreditur telah diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Perikatan timbal balik, dimana kreditur dapat menuntut pemutusan dan/atau pembatalan suatu perikatan melalui hakim diatur dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c. Perikatan untuk memberikan sesuatu, maka risiko akan beralih kepada Debitur sejak terjadi Wanprestasi diatur dalam Pasal 1237 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁵⁰ Ronald Saija dan Roger F. X. V. Letsoin, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Deepublish, 2016, Yogyakarta. hlm. 144-145.

- d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan, jika masih dapat dilakukan dan/atau pembatalan disertai dengan pembayaran ganti kerugian diatur dalam Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- e. Debitur wajib membayar biaya perkara di pengadilan, jika diperkarakan di depan Pengadilan negeri, dan serta debitur dinyatakan bersalah.

7. Perjanjian pinjam-meminjam

Definisi Pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula (Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).⁵¹

Dalam istilah “*verbruik-lening*” yaitu nama dalam bahasa Belanda untuk perjanjian pinjam-meminjam ini, perkataan “*verbruik*” berasal dari “*verbruiken*” yang berarti menghabiskan. Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam itu, pihak yang menerima pinjaman menjadi pemilik dari barang yang dipinjam; dan jika barang itu musnah, dengan cara bagaimanapun, maka kemusnahan itu adalah atas tanggungannya (Pasal 1755 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Kemudian dalam perjanjian pinjam-meminjam tersebut, pihak yang meminjam akan mengembalikan barang yang dipinjam dalam jumlah

⁵¹ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 125.

yang sama dan keadaan yang sama pula. Jika uang yang dipinjam, maka peminjam harus mengembalikan uang dengan nilai yang sama dan uangnya dapat dibelanjakan.⁵²

Oleh karena itu, sangat jelas utang-piutang termasuk perjanjian pinjam-meminjam. Kemudian lebih jelas lagi secara yuridis Pasal 1756 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang utang yang terjadi karena peminjaman uang, diatur dalam Bab Ketiga belas Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari peraturan perjanjian pinjam-meminjam.

Untuk menjamin pengembalian utang tersebut, diadakan perjanjian jaminan sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

B. Tinjauan Perihal Kredit dan Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit

Dalam pengertian sederhana kredit merupakan penyaluran dan dari pihak pemilik dana kepada pihak yang memerlukan dan. Penyaluran dana tersebut didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Dalam bahasa Latin, kredit berasal dari kata *:credere*” yang artinya percaya. Artinya pihak yang

⁵² Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta 2013, hlm. 10.

memberikan kredit percaya kepada pihak yang menerima kredit, bahwa kredit yang diberikan pasti akan terbayar. Di lain pihak, penerima kredit mendapat kepercayaan dari pihak yang memberi pinjaman, sehingga pihak peminjam berkewajiban untuk mengembalikan kredit yang telah di terimanya.⁵³

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang perbankan, menyatakan bahwa :

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

Seiring dengan perkembangan transaksi keuangan dalam era globalisasi yang menyebabkan semakin terintegrasinya produk dan jasa keuangan yang dilakukan bank sehingga pengertian kredit semakin diperinci dan diperluas. Hal tersebut dapat ditemukan, diantaranya, dalam:⁵⁴

- a. Ketentuan Pasal 1 angka 8 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/3/PBI/2005 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum

“Kredit adalah 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

⁵³ Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, hlm. 93.

⁵⁴ Muhammad Djumhana, *Op.cit*, hlm. 413.

tertentu dengan pemberian bunga, termasuk:

- 1) Cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negative pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari;
- 2) Pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang;
- 3) Pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.”

- b. Ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Bank Indonesia Nomor 4/7/PBI/2002 tentang Prinsip Kehati-hatian dalam Rangka Pembelian Kredit oleh Bank dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional yang menyatakan bahwa:

“Kredit adalah 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 pemberian bunga, termasuk:

- 1) Pembelian surat berharga nasabah yang dilengkapi dengan *Note Purchase Agreement* (NPA);
- 2) Pengembalian tagihan dalam rangka anjak piutang.”

2. Para Pihak dalam Kredit

- a. Pihak pemberi kredit atau kreditur, yaitu bank atau lembaga pembiayaan lain selain bank;
- b. Pihak penerima kredit atau debitur, yaitu pihak yang bertindak sebagai subjek hukum, orang atau badan hukum, misalnya Perseroan Terbatas (PT).

3. Fungsi Kredit

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk merangsang bagi kedua belah pihak untuk saling menolong untuk

tujuan pencapaian kebutuhan, baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari.⁵⁵ Pihak yang mendapat kredit harus dapat menunjukkan prestasi yang lebih tinggi berupa kemajuan-kemajuan pada usahanya atau mendapatkan pemenuhan atas kebutuhannya. Adapun bagi pihak yang memberi kredit, secara materiil dia harus mendapatkam rentabilitas berdasarkan perhitungan yang wajar dari modal yang dijadikan objek kredit dan secara spiritual mendapatkan kepuasan dengan dapat membantu pihak lain untuk mencapai kemajuan.

Suatu kredit mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomis, baik bagi debitur, kreditur, maupun masyarakat membawa pengaruh pada tahapan yang lebih baik. Maksudnya, baik pihak debitur maupun kreditur mendapatkan kemajuan. Kemajuan tersebut dapat tergambarkan apabila mereka memperoleh keuntungan juga mengalami peningkatan kesejahteraan dan masyarakat pun atau negara mengalami suatu penambahan dari penerimaan pajak, juga kemajuan ekonomi, baik yang bersifat mikro maupun makro. Dari manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan maka sekarang ini kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan mempunyai fungsi:

- a. Meningkatkan daya guna uang;
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang;
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang;
- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi;

⁵⁵ Ibid. hlm. 423.

- e. Meningkatkan kegairahan berusaha;
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan; dan
- g. Meningkatkan hubungan internasional.

4. Jenis Kredit

Bahwa berdasarkan jangka waktu dan penggunaannya kredit dapat digolongkan menjadi tiga jenis:

- a. Kredit investasi, yaitu kredit jangka menengah atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan, ataupun pendirian proyek baru, misalnya pembelian tanah dan bangunan untuk perluasan pabrik yang pelunasannya dari hasil usaha dengan barang-barang modal yang dibiayai.
- b. Kredit modal kerja, yaitu kredit modal kerja yang diberikan baik dalam rupiah maupun valuta asing untuk memenuhi modal kerja yang habis dalam satu siklus usaha dengan jangka waktu maksimal satu tahun dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan. Dapat juga dikatakan bahwa kredit ini diberikan untuk membiayai modal kerja, dan modal kerja adalah jenis pembiayaan yang diperlukan oleh perusahaan untuk operasi perusahaan sehari-hari.
- c. Kredit konsumsi, yaitu kredit jangka pendek panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga

yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitur yang bersangkutan. Dengan perkataan lain, kredit konsumsi merupakan kredit perorangan untuk tujuan nonbisnis, termasuk kredit pemilikan rumah. Kredit konsumsi biasanya digunakan untuk membiayai pembelian mobil atau barang konsumsi barang tahan lama lainnya.

5. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Artinya riil ialah bahwa terjanjinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.⁵⁶

Dilihat dari bentuknya, umumnya perjanjian kredit perbankan menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Berkaitan dengan itu, memang dalam praktiknya bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditur sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standard contract*), di mana dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negoisasi atau tawar-menawar.

⁵⁶ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Kedua*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 71.

Apabila debitur menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi jika debitur menolak ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut. Perjanjian kredit dapat dilakukan dalam dua cara, yaitu:⁵⁷

- a. Perjanjian kredit di bawah tangan, perjanjian kredit yang dibuat antara debitur sebagai peminjam dengan kreditur sebagai pemberi pinjaman atau kredit tidak di hadapan notaris.
- b. Perjanjian kredit notariil, yaitu perjanjian kredit yang dibuat di hadapan notaris. Perjanjian kredit secara notariil dibuat tergantung pada pihak kreditur atau besarnya jumlah kredit.

6. Fungsi Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit berfungsi sebagai panduan bank dalam perencanaan, pelaksanaan, perorganisasian, dan pengawasan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank, sehingga bank tidak dirugikan dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank terjamin dengan sebaik-baiknya.⁵⁸

Menurut Ch. Gatot Wardoyo dalam tulisannya *Sekitar Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Perbankan*, Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, diantaranya :⁵⁹

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya

⁵⁷ Rudi Indrajaya dan Ika ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang*, Visimedia, Jakarta, 2016, hlm. 46.

⁵⁸ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 264.

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 72.

perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya, perjanjian pengikatan jaminan.

- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring.

7. Jaminan Kredit

Secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang.⁶⁰

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang pokok-pokok perbankan Pasal 24 Ayat (1) menyebutkan bahwa “Bank Umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun”. Berdasarkan pengertian tersebut, nilai dan legalitas jaminan yang dikuasai oleh bank atau yang disediakan oleh debitur harus cukup untuk menjamin fasilitas kredit yang diterima nasabah/ debitur. Barang-barang yang diterima bank harus dikuasai atau diikat secara yuridis, baik berupa akta di bawah tangan maupun akta otentik.

Kegiatan pemberian kredit oleh bank mengacu pada kebijakan yang telah ada pada bank itu sendiri serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal demikian guna memperkecil risiko yang

⁶⁰ Thomas Suyatno, (et. al), *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997, hlm. 88.

akan dialami oleh bank itu sendiri. Bank dalam usaha memperkecil risiko yang dihadapinya melalui mekanisme tertentu, yaitu dengan melakukan pemberian kredit tersebut secara hati-hati (*prudential banking practies*), maksudnya pemberian kredit dilakukan apabila telah ada keyakinan bahwa si peminjam mempunyai kemampuan dan kesanggupan untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Adanya keyakinan itu hanya dapat terjadi apabila bank melakukan penilaian yang menyeluruh dan saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur. Selain itu, ditunjang pula penerapan dan pelaksanaan kebijakan yang konsekuen dan konsisten sehingga meminimalkan kemungkinan risiko kredit secara ekonomi dan menekan penyalahgunaan wewenang dalam pemberian kredit itu sendiri. Dengan demikian, diharapkan semua kegiatan yang berkaitan dengan kredit itu akan terawasi sehingga terhindarkan dari risiko yang dapat terjadi.⁶¹

Hal-hal di atas haruslah ditaati karena telah dijadikan asas dari Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“(1). Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau

⁶¹ Muhammad Djumhana, *Op.cit*, hlm. 447-449.

mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

- (2). Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”

Dari ketentuan tersebut di atas yang paling penting, yaitu bahwa bank dalam menyalurkan dana untuk kredit harus didasarkan pada adanya suatu jaminan. Adapun yang dimaksud jaminan dalam pemberian kredit menurut Pasal 2 ayat (1) surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/Kep/Dir tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, yaitu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan guna memperoleh keyakinan tersebut maka bank sebelum memberikan kreditnya harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur.

Dalam pemberian kredit terkait sekali perlunya suatu jaminan dalam arti sebagaimana diuraikan di atas, yaitu keyakinan bahwa debitur akan sanggup untuk melunasi kreditnya. Di pihak bank untuk mendapatkan keyakinan dari seorang debitur bahwa debiturnya akan melunasi pinjamannya, akan didapatkan apabila pihak bank telah meneliti dan menganalisis debitur tersebut, baik yang menyangkut kepribadiannya maupun segi-segi kegiatan usaha dan agunannya, juga segi-segi lainnya.

8. Kredit Macet

Istilah kredit macet dipergunakan dalam lingkungan perbankan berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993, dimana kredit bank di bagi dalam empat kategori, yaitu :⁶²

- a. Kredit lancar,
- b. Kredit kurang lancar,
- c. Kredit diragukan, dan
- d. Kredit macet.

Istilah “kredit” dipergunakan Undang-Undang Perbankan dengan mengambil alih dari Undang-Undang Pokok Perbankan No. 14 Tahun 1947. Istilah ini menurut sejarahnya berasal dari hukum Romawi, *credere*, artinya percaya.

Sementara itu yang dimaksud dengan perjanjian kredit dalam Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagai berikut:

”Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka yang dimaksud dengan “macet” adalah tidak memenuhi kewajiban dalam suatu perjanjian, dalam hal ini perjanjian kredit. Apa yang menjadi

⁶² Mariam Darus Badruzaman, *Op.cit*, hlm. 106-108.

motif dari ingkar janji (wanprestasi) itu tidak dipersoalkan. Untuk perjanjian timbal balik, maka hak kreditur terhadap debitur adalah menuntut agar pinjaman itu dikembalikan dengan seluruh persyaratan yang terdapat di dalam perjanjian kredit itu (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan seterusnya).

Jika kita meninjau perjanjian kredit perbankan dalam kaitannya dengan ingkar janji, acuannya adalah ketentuan ingkar janji dan Bab XIII KUHPerdata tentang perjanjian pinjam-meminjam uang. Pendekatan demikian belum dapat memecahkan seluruh masalah yang terkait dengan kredit macet, karena pengertian kredit tidak hanya terbatas pada perjanjian kredit yang terdapat dalam Pasal 1 Angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Perjanjian kredit mempunyai arti yang luas, karena ada sejumlah perjanjian yang diatur di dalam Undang-Undang Perbankan yang namanya bukan perjanjian kredit, akan tetapi karakternya menunjukkan perjanjian kredit, Misalnya, perjanjian anjak piutang, perjanjian sewa guna usaha, perjanjian kartu kredit (perjanjian quasi kredit).

Di dalam perjanjian tersebut terdapat juga kemacetan, hanya belum diangkat ke permukaan. Dilihat dari perangkat aturan yang sudah ada mengenai kredit perbankan hingga saat ini, seyogianya kemacetan itu tidak akan terjadi karena Undang-Undang Perbankan telah memberikan pengawasan yang ketat terhadap perjanjian kredit dan juga

melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap perbankan yang jika pengawasan ini tidak diperhatikan, Bank Indonesia dan Menteri Keuangan berwenang memberikan sanksi administratif.

Namun kenyataan yang menunjukkan keadaan kredit macet itu sedemikian rupa, sehingga dapat mengakibatkan hal yang fatal bagi pembangunan kita, maka harus dicarikan penyelesaian yang bersifat menyeluruh.

Dalam rangka menanggulangi kemacetan dalam kemacetan perjanjian kredit tersebut, perlu diteliti perangkat aturan yang berkaitan dengan perjanjian kredit, perjanjian jaminan, dan persepsi tentang implementasi dari aturan hukum tersebut. Menurut hemat saya, di dalam perjanjian kredit dan perjanjian jaminan terdapat kekosongan hukum, sehingga merupakan penyebab dari terjadinya kredit macet tersebut.

C. Tinjauan Perihal Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Lain Yang Berkaitan Dengan Tanah

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas

Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan pengertian hak tanggungan . Yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah :⁶³

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan disajikan berikut ini.

a. Hak Jaminan yang dibebankan hak atas tanah

Yang dimaksud dengan jaminan hak atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditur pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun

⁶³ Salim HS, *Op.cit*, hlm. 22.

tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*).

- b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.
- c. Untuk pelunasan hutang tertentu
Maksud utang pelunasan tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Boedi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah:

“Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.”

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan karena adanya perintah dalam Pasal 51 dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 51 dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria berbunyi bahwa:

“Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang.”

Tetapi dalam Pasal 57 dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa selama undang-undang hak tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *Credietverband*. Perintah Pasal 51 dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria baru terwujud setelah menunggu selama 36 Tahun. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdiri dari 11 bab dan 31 Pasal.

Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, adalah meliputi:

- a. Ketentuan umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)
- b. Objek Hak Tanggungan (Pasal 3 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas

Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)

- c. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)
- d. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)
- e. Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)
- f. Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)
- g. Sanksi Administrasi (Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)
- h. Ketentuan Peralihan (Pasal 24 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)
- i. Ketentuan Penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta

Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)

Keberadaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mengakhiri dualism hukum yang berlaku dalam pembebanan hak atas tanah. Secara formal pembebanan hak atas tanah berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, tetapi secara materiil berlaku ketentuan-ketentuan yang tercantu, dalam Bab 21 Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *Credietverband*.

3. Asas-asas Hak Tanggungan

- a. *Asas droit de preference*, dalam asas ini hukum memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (kreditur tertentu) Berdasarkan definisi mengenai Hak Tanggungan diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain. Yang dimaksud dengan “kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (*droit de preference*), dapat dijumpai dalam Penjelasan Umum angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu :⁶⁴

⁶⁴ ST. Remy Sjahdeini, *Op.cit*, hlm. 16.

“Bahwa jika debitur cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum, menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain.”

- b. Asas tidak dapat di bagi-bagi, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, demikian ditentukan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Artinya, bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.
- c. Asas hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada, Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan (yaitu memberikan hak tanggungan) harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Berhubung dengan ketentuan itu, hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang

hak tanggungan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang dikemudian hari tidak dapat dijamin dengan hak tanggungan bagi pelunasan suatu utang.

- d. Asas hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, berdasarkan Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, hak tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut adalah yang dimaksudkan oleh) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”.
- e. Asas hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari, meskipun hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, sepanjang hak tanggungan itu dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah, ternyata Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

memungkinkan hak tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada dikemudian hari. Dalam pengertian “yang baru akan ada” ialah benda-benda yang pada saat hak tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah (hak atas tanah) yang dibebani hak tanggungan tersebut. Misalnya karena benda-benda tersebut baru ditanam (untuk tanaman) atau baru dibangun (untuk bangunan dan hasil karya) kemudian setelah hak tanggungan itu dibebankan atas tanah (hak atas tanah) tersebut.

- f. Asas *Accessoir* yang artinya adalah Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir*.
- g. Asas hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada, menurut Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk:
 - 1) Utang yang telah ada.

- 2) Utang yang baru akan ada, tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.
 - 3) Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan. Dengan demikian, utang yang dijamin dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada, yaitu yang baru akan ada dikemudian hari, tetapi harus sudah diperjanjikan sebelumnya.
- h. Asas hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang, Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan sebagai berikut :

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

Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut, memungkinkan pemberian satu hak tanggungan untuk:

- 1) Beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan satu perjanjian utang piutang.

- 2) Beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian utang-piutang bilateral antara masing-masing kreditur dengan debitur yang bersangkutan.
- i. Asas *droit de suite*, Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menetapkan asas, bahwa Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Dengan demikian, Hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek hak tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang hak tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah.
 - j. Asas di atas hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan, menurut hemat penulis, memang seharusnya menurut hukum terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita. Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya hak tanggungan itu sendiri. Tujuan dari hak tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang hak tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain. Bila terhadap hak tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan, berarti pengadilan mengabaikan. Bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditur pemegang hak tanggungan. Penegasan

dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita, dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak. Bila tidak dimuat pengasan yang demikian itu, hanya akan menimbulkan perbedaan pendapat yang menyangkut penafsiran hukum.

- k. Asas spesialisitas menghendaki bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Dalam Pasal 11 Ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan bahwa di dalam akta pemberian hak tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan, tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas sebagaimana yang dimaksud itu apabila objek hak tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya. Kata-kata “uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan” dalam Pasal 11 Ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menunjukkan, bahwa objek hak tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

- l. Asas Publisitas, menurut Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah itu, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.
- m. Asas hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu, menurut Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu. Janji-janji tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak tanggungan yang bersangkutan. Contoh-contoh dari janji-janji itu dapat dilihat dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Janji-janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah itu bersifat fakultatif dan tidak limitatif. Bersifat fakultatif karena janji-janji itu boleh dicantumkan atau tidak dicantumkan, baik sebagian maupun seluruhnya. Bersifat tidak limitatif karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain selain dari janji-janji yang telah

disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

- n. Asas Objek hak tanggungan tidak boleh diperjanjian untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan bila debitur cidera janji, menurut Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Larang pencantuman janji yang demikian, dimaksudkan untuk melindungi debitur, agar dalam kedudukan yang lemah dalam menghadapi kreditur (bank) karena dalam keadaan sangat membutuhkan utang (kredit) terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan baginya.
- o. Asas pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti, Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah itu memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat

apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.

4. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Biasanya dalam praktik pemberi hak tanggungan disebut dengan debitur, yaitu orang yang meminjamkan uang di lembaga perbankan, sedangkan penerima hak tanggungan disebut dengan istilah kreditur, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

5. Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁶⁵

⁶⁵ Salim HS, *Op.cit*, hlm. 104.

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum; dan
- d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan ketentuan mengenai *Credietverband* dan *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, telah diatur tentang objek hipotek dan *credietverband*. Objek hipotek dan *credietverband* meliputi:

- 1) Hak milik (*eigendom*)
- 2) Hak guna bangunan (HGB)
- 3) Hak guna usaha(HGU)

Objek hipotek dan *credietverband* hanya meliputi hak-hak atas tanah saja tidak meliputi benda-benda yang melekat dengan tanah, seperti bangunan, tanaman segala sesuatu di atas tanah. Namun, dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, tidak hanya pada ketiga hak atas tanah tersebut yang menjadi objek hak tanggungan, tetapi telah ditambah dan dilengkapi dengan hak-hak yang lainnya. Dalam Pasal 4 sampai

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijamin dengan hak tanggungan, yaitu:

- 1) Hak milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan;
- 4) Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas negara;
- 5) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta.

6. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah diatur tentang tata cara pemberian hak tanggungan secara langsung, sedangkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah diatur tentang pemberian kuasa

pembebanan hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada penerima kuasa.⁶⁶

Prosedur pemberian Hak Tanggungan dengan cara langsung disajikan berikut ini:

- a. Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan yak terpisahkan dari perjanjian utang piutang;
- b. Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berada dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan

Prosedur pembebanan hak tanggungan yang menggunakan surat kuasa pembebanan hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disajikan berikut ini:

- a. Wajib dibuatkan dengan akta notaris atau Akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 146.

- b. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak berakhir oleh sebab apa pun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
- c. Surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- d. Surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Prosedur pada huruf c dan d tidak berlaku dalam hal surat kuasa membebankan hak tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

7. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini:⁶⁷

- a. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
- b. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak

⁶⁷ *Ibid*, hlm. 179

tanggung jawab mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan. Berkas itu meliputi:

- 1) Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - 2) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;
 - 3) Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
 - 4) Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan;
 - 5) Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan;
 - 6) Salinan akta pemberian hak tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan.
 - 7) Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan (Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan).
- c. Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak

katas tanah yang bersangkutan.

- d. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Di dalam Surat Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor: 600-1035A, perihal persyaratan pendaftaran hak tanggungan, tertanggal 18 April 1996 yang ditujukan kepada Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kakanwil Pertanahan Kabupaten/Kota seluruh Indonesia. Kelengkapan surat-surat/dokumen yang diperlukan untuk kelengkapan administrasi disajikan berikut ini. Surat-surat/dokumen yang diperlukan bagi tanah sudah bersertifikat atas nama Pemberi Hak Tanggungan:

- 1) Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.
- 2) Asli sertifikat hak atas tanah.
- 3) Asli Akta Pemberi Hak Tanggungan.
- 4) Pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan.
- 5) Bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri

Surat-surat/dokumen yang diperlukan bagi tanah sudah bersertifikat dan sudah ada akta peralihan haknya dan belum terdaftar ke atas nama Pemberi Hak tanggungan:

- 1) Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.
- 2) Asli sertifikat hak atas tanah.
- 3) Asli bukti terjadinya peristiwa/perbuatan hukum beralihnya hak atas tanah ke atas nama pemberi hak tanggungan, misalnya surat keterangan waris, akta pembagian harta warisan atau akta pemindahan hak atas tanah.
- 4) Asli akta pemberian hak tanggungan.
- 5) Bukti dipenuhinya persyaratan teknik/administratif, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA (Peraturan Menteri Agraria). Nomor 14 Tahun 1961, SK.59/dda/1970, biaya pendaftaran peralihan hak tanggungan dan syarat administratif lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud 1e, yaitu bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri.

Surat-surat/dokumen yang diperlukan bagi sebagian tanah yang sudah bersertifikat yang perlu dilakukan pemisahan:

- 1) Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.
- 2) Asli Akta pemberian hak tanggungan.
- 3) Sertifikat atas nama pemberi hak tanggungan.
- 4) Bukti dipenuhinya persyaratan teknik/administratif, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA (Peraturan Menteri Agraria). Nomor 14 Tahun 1961, SK.59/dda/1970, biaya

pendaftaran peralihan hak tanggungan dan syarat administratif lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud 1e, yaitu bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri.

Surat-surat/dokumen yang diperlukan bagi tanah bekas milik adat belum bersertifikat (melalui penegasan hak/konversi):

- 1) Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.
- 2) Asli Akta pemberian hak tanggungan.
- 3) Surat-surat bukti hak/jenis hak dimaksud:
 - a) Pasal II Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - b) Pasal 25 PP Nomor 10 Tahun 1961
 - c) Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962
 - d) Permeneg/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1995
 - e) Pasal 10 ayat (3) beserta penjelasannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
- 4) Gambar situasi/surat ukur bidang tanah dimaksud.
- 5) Hasil pengumuman dimaksud Pasal 18 ayat (2) PP Nomor 10

Tahun 1961 selama 2 (dua) bulan, tanpa sanggahan, terhadap penyelidikan riwayat tanah dengan alat-alat pembuktian dimaksud pada c dan d.

- 6) Bukti dipenuhinya persyaratan teknik/administratif, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA (Peraturan Menteri Agraria). Nomor 14 Tahun 1961, SK.59/dda/1970, biaya pendaftaran peralihan hak tanggungan dan syarat administratif lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud 1e, yaitu bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri.

Surat-surat/dokumen yang diperlukan bagi tanah bekas milik adat belum bersertifikat (melalui pengakuan hak/konversi):

- 1) Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.
- 2) Asli Akta pemberian hak tanggungan.
- 3) Surat-surat bukti hak/jenis hak dimaksud:
 - a) Pasal II Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - b) Pasal 25 PP Nomor 10 Tahun 1961
 - c) Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962
 - d) Permeneg/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1995
 - e) Pasal 10 ayat (3) beserta penjelasannya Hak Tanggungan

atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan
Tanah

- 4) Gambar situasi/surat ukur bidang tanah dimaksud.
- 5) Hasil pengumuman dimaksud Pasal 18 ayat (2) PP Nomor 10 Tahun 1961 selama 2 (dua) bulan, tanpa sanggahan, terhadap penyelidikan riwayat tanah dengan alat-alat pembuktian dimaksud pada c dan d.
- 6) Bukti dipenuhinya persyaratan teknik/ administratif, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA (Peraturan Menteri Agraria). Nomor 14 Tahun 1961, SK.59/dda/1970, biaya pendaftaran peralihan hak tanggungan dan syarat administratif lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud 1e, yaitu bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri.
- 7) SK Pengakuan hak.

Kelengkapan surat/dokumen ini dipakai sebagai dasar untuk menyatakan berkas permohonan sudah lengkap untuk dapat diproses pembuatan buku tanah hak tanggungannya. Apabila kekuranglengkapan surat/dokumen pendaftaran hak tanggungan dinyatakan:

- 1) Secara tertulis yang ditujukan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal diterimanya

warkah yang dilampirkan pada surat pengantar dari PPAT dengan menyatakan alasan dan kekurangannya;

- 2) Pernyataan tertulis mengenai ketidaklengkapan surat/dokumen tersebut di atas ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala kantor Pertanahan setempat.
- e. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996).
- f. Kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata “Demi keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat hak tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

Apabila diperhatikan prosedur pendaftaran di atas, tampaklah bahwa momentum lahirnya pembebanan hak tanggungan atas tanah adalah pada saat hari buku tanah hak tanggungan dibuatkan di Kantor Pertanahan.

8. Peralihan Hak Tanggungann

Pada dasarnya hak tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lainnya. Peralihan hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara (1) cessi, (2) subrogasi, (3) pewarisan, dan (4) sebab-sebab lainnya.⁶⁸

Cessi adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak lainnya. Cessi harus dilakukan dengan akta autentik dan akta di bawah tangan. Secara lisan tidak sah.

Subrogasi adalah penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi hutang debitur. Ada dua cara terjadinya subrogasi, yaitu (1) perjanjian (kontraktual), dan (2) Undang-Undang. Subrogasi kontraktual dilakukan dengan cara: (1) kreditur menerima pembayaran baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya dari pihak ketiga, dan serta merta mengalihkan hak dan tuntutan yang dimilikinya terhadap orang ketiga tersebut, (2) pihak ketiga membantu debitur.

Debitur meminjamkan uang dari pihak ketiga yang dipergunakan untuk membayar hutang kepada kreditur, dan sekaligus menempatkan pihak ketiga tadi menggantikan kedudukan semula terhadap diri debitur. Supaya subrogasi ini dianggap sah, maka harus diikuti dengan tata cara sebagai berikut: (1) pinjaman uang mesti ditetapkan dengan akta autentik, (2) dalam akta autentik mesti dijelaskan besarnya jumlah pinjaman dan diperuntukkan melunasi hutang debitur, dan (3) tanda pelunasan berisi pernyataan, bahwa uang pembayaran hutang yang diserahkan kepada kreditur, adalah uang yang

⁶⁸ *Ibid*, hlm. 185.

berasal dari pihak ketiga. Sedangkan subrogasi karena undang-undang terjadi karena adanya pembayaran yang dilakukan pihak ketiga untuk kepentingannya sendiri, seorang kreditur melunasi hutang kepada kreditur lain yang sifat hutangnya mendahului.

Akibat adanya subrogasi adalah beralihnya hak tuntutan dari kreditur kepada pihak ketiga. Peralihan hak itu meliputi hak dan tuntutan (Pasal 1400 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Yang dimaksud dengan dengan sebab-sebab lain adalah hal-hal lain selain yang dirinci dalam ayat ini, misalnya dalam hal terjadinya pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan baru.

Peralihan hak tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan. Hal-hal yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak tanggungan adalah melakukan (1) pencatatan pada buku tanah hak tanggungan, (2) buku-buku hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, dan (3) menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah). Tanggal pencatatan pada buku tanah adalah tanggal hari ketujuh setelah

diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya hak tanggungan dan jika pada hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Sedangkan memontum berlakunya peralihan hak tanggungan bagi pihak ketiga, yaitu pada hari tanggal pencatatan pada buku tanah oleh Kantor Pertanahan.

9. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Yang dimaksud dengan hapusnya hak tanggungan adalah tidak berlakunya lagi hak tanggungan.⁶⁹

Ada empat sebab hapusnya hak tanggungan, yaitu:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b. Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Sudikno Mertokusumo, mengemukakan 6 (enam) cara berakhirnya atau hapusnya hak tanggungan yaitu:

- a. Dilunasinya hutang atau dipenuhinya prestasi secara sukarela oleh debitur. Di sini tidak terjadi cedera janji atau sengketa.
- b. Debitur tidak memenuhi tepat pada waktu, yang berakibat debitur

⁶⁹ *Ibid*, hlm. 186.

akan ditegur oleh kreditor untuk memenuhi prestasinya. Teguran ini tidak jarang disambut dengan dipenuhinya prestasi oleh debitur dengan sukarela, sehingga dengan demikian utang debitur lunas dan perjanjian utang piutang berakhir.

- c. Debitur cidera janji. Dengan adanya cidera janji tersebut, maka kreditor dapat mengadakan *parate executie* dengan menjual lelang barang yang dijaminan tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil penjualan lelang tersebut. Dengan demikian, perjanjian utang piutang berakhir.
- d. Debitur cidera janji, maka kreditor dapat mengajukan sertifikat hak tanggungan ke pengadilan untuk dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR yang diikuti pelelangan umum. Dengan dilunasi utang dari hasil penjualan lelang, maka perjanjian utang piutang berakhir. Di sini tidak terjadi gugatan.
- e. Debitur cidera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi maka debitur digugat oleh kreditor, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang memenangkan kreditor(kalau terbukti!). Putusan tersebut dapat dieksekusi secara sukarela seperti yang terjadi pada cara yang kedua dengan dipenuhinya prestasi oleh debitur tanpa pelelangan umum dan dengan demikian perjanjian utang piutang berakhir.
- f. Debitur tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka

putusan pengadilan dieksekusi secara paksa dengan pelelangan umum yang hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur, dan mengakibatkan perjanjian utang piutang berakhir.

Walaupun hak atas tanah itu hapus, namun pemberi hak tanggungan tetap berkewajiban untuk membayar hutangnya. Hapusnya hak tanggungan yang dilepas oleh pemegang hak tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadinya karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan.

10. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Yang dapat dieksekusi adalah salinan putusan dan *grosse* akta (salinan pertama dari akta autentik). *Grosse* akta dapat dieksekusi karena memuat titel eksekutorial, sehingga *grosse* akta disamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang memuat titel eksekutorial juga, dengan demikian dapat dieksekusi. Eksekusi dibedakan menjadi 4 jenis, sebagaimana disajikan berikut ini:⁷⁰

⁷⁰ *Ibid*, hlm. 188-191

1. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur di dalam Pasal 196 HIR;
2. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Ini diatur dalam Pasal 225 HIR. Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi, pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang;
3. Eksekusi riil, yaitu merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil itu adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR akan tetapi diatur dalam Pasal 1033 Rv yang merupakan pelaksanaan putusan yang berupa pengosongan benda tetap. HIR hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang (Pasal 200 ayat (1) HIR); dan
4. Eksekusi parate (*parate executie*), yaitu merupakan pelaksanaan perjanjian tanpa melalui gugatan atau tanpa melalui pengadilan. *Parate executie* ini terjadi apabila seorang kreditur menjual barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, Pasal 1175 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Latar belakang lahirnya eksekusi ini adalah disebabkan pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 kali berturut-turut oleh kreditur. Dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah diatur tentang tata cara eksekusi hak tanggungan. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 cara, yaitu:

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari pemegang pemegang hak tanggungan. Hal 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 pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditur-kreditur yang lain.

- Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan;
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah-irah (kepala keputusan) yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata; atau
 3. Eksekusi di bawah tangan adalah penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

Pada dasarnya, setiap eksekusi harus dilakukan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutangnya yang dijamin dari hasil penjualan objek hak tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutangnya tersebut, yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.⁷¹

⁷¹ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 190.

11. Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan

Perjanjian kebendaan mempunyai karakter berkelanjutan (*voortdurende overeenkomst*) yang diawali dengan pemberian hak tanggungan dan berakhir pada saat pendaftaran. Sepanjang pendaftaran belum dilakukan, perjanjian pemberian Hak Tanggungan ini belum merupakan perjanjian kebendaan.

Perjanjian Hak Tanggungan adalah pemuatan janji untuk memberikan hak tanggungan dalam perjanjian utang piutang. Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang berbunyi sebagai berikut:

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

Perjanjian pemberian hak tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan.⁷²

Menurut Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, dalam pemberian Akta pemberian Hak

⁷² ST. Remy Sjahdeini, *Op.cit*, hlm. 49.

Tanggungjawab dapat dicantumkan janji-janji antara lain:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/ atau menemukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- j. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- k. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan me-ngosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- l. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

D. Tinjauan Perihal Lelang

1. Pengertian Lelang

Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan benda-benda yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul.⁷³

2. Jenis Lelang

- a. Lelang yang bersifat Eksekusi dan wajib

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan

⁷³ Purnama Tioria Sianturi, *Op.cit*, hlm.51.

dengan itu sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.⁷⁴

- 1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada PUPN/BUPLN dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 Prp tahun 1960 tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara.
- 2) Lelang eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/Pengadilan Agama (PA) adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan, yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat eksekusi kepada ketua pengadilan.
- 3) Lelang barang temuan dan sitaan, rampasan kejahatan/penyidik adalah lelang yang dilaksanakan terhadap barang temuan dan lelang dalam kerangka acara pidana sebagaimana diatur dalam KUHAP yang antara lain meliputi lelang eksekusi barang yang telah diputus dirampas untuk negara, termasuk dalam kaitan itu adalah lelang eksekusi Pasal 45 KUHAP yaitu lelang barang bukti yang mudah rusak, busuk, dan memerlukan biaya penyimpanan tinggi.

⁷⁴ *Ibid*, hlm. 56.

- 4) Lelang sita pajak adalah lelang atas sitaan sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak kepada negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. dasar hukum dari pelaksanaan lelang ini adalah Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997.
- 5) Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (barang tak bertuan) dapat diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai Negara dan barang yang menjadi milik Negara. Direktorat Bea dan Cukai telah mengelompokkan barang menjadi tiga, yaitu barang yang dinyatakan tidak dikuasai, bayang yang dikuasai Negara dan barang yang menjadi milik Negara. Lelang barang tak bertuan dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya.
- 6) Lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yang memberikan hak kepada Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek hak tanggungan apabila cidera janji. Pelaksanaan Lelang eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

- 7) Lelang eksekusi fidusia adalah lelang terhadap objek fidusia karena debitur cidera janji, sebagaimana diatur Undang-Undang fidusia. Parate eksekusi Fidusia, kreditur tidak perlu meminta fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri apabila akan menjual secara lelang barang agunan kredit yang diikat fidusia, jika debitur cidera janji.
- b. Lelang Non Eksekusi Wajib, Lelang barang inventaris instansi pemerintah pusat/pemerintah daerah adalah lelang yang dilakukan dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai negara adalah asset pemerintah pusat/daerah, ABRI maupun sipil. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata-nyata dimiliki negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak termasuk kekayaan negara yang dipisahkan.
 - c. Lelang sukarela
 - 1) Lelang sukarela/swasta adalah jenis pelayanan lelang atas permohonan masyarakat secara sukarela. Jenis pelayanan lelang ini sedang dikembangkan untuk dapat bersaing dengan berbagai bentuk jual beli individual/jual beli biasa yang dikenal di masyarakat. Lelang sukarela yang saat ini sudah berjalan antara lain lelang barang-barang milik kedutaan/korps diplomatik, lelang barang seni seperti carpet

dan lukisan, lelang sukarela yang diadakan oleh Balai Lelang.

- 2) Lelang sukarela BUMN (persero), Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero) mengatur, bagi persero tidak berlaku Intruksi Presiden Nomor 9 tahun 1970 tentang penjualan dan Pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara, yang harus melalui Kantor Lelang. Dalam penjelasan Pasal 37 dinyatakan guna memberikan keleluasaan pada Persero dan Persero Terbuka dalam melaksanakan usahanya, maka penjualan dan pengalihan barang yang dimiliki/dikuasai Negara, dinyatakan tidak berlaku. Persero tidak wajib menjual barangnya melalui lelang. Jika persero memilih cara penjualan lelang, maka lelang tersebut termasuk jeni lelang sukarela.

3. Prosedur Lelang

Adapun prosedur lelang merupakan rangkaian perbuatan-perbuatan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan disebut prosedur persiapan lelang/ pra lelang, saat lelang dilaksanakan. Prosedur pelaksanaan lelang dapat kita bagi dalam 3 (tiga) tahap, yaitu:⁷⁵

1. Tahap pra lelang/persiapan lelang;

Persiapan lelang menyangai dari permohonan lelang, penentuan tempat dan waktu lelang, penentuan syarat lelang, pelaksanaan pengumuman, melakukan permintaan Surat Keterangan Tanah dan penyetoran uang jaminan pada tahap

⁷⁵ *Ibid*, hlm.82-92

persiapan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

- a. Menerima surat permohonan lelang dan meneliti surat tersebut berikut lampiran-lampiran yang mendukung (sesuai Pasal 20 *Vendu Reglement*).
- b. Kepala Kantor/ Pejabat lelang memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang serta meneliti legalitas subjek maupun objek lelang. Jika dokumen persyaratan formal belum terpenuhi, pejabat lelang wajib melengkapi meminta kekurangan berkas. Jika dokumen persyaratan yang ada ternyata masih diragukan kebenarannya, pejabat lelang harus menyelesaikannya terlebih dahulu. Jika dianggap perlu pejabat lelang dapat terlebih dahulu meninjau objek lelang.
- c. Kepala kantor/pejabat lelang menetapkan jadwal lelang berupa hari, tanggal dan pukul serta tempat lelang yang ditujukan kepada penjual.
- d. Penjual mengumumkan lelang.
- e. Kepala Kantor Lelang memberitahukan kepada penghuni bangunan akan adanya rencana pelaksanaan lelang.
- f. Kepala Kantor Lelang memintakan Surat keterangan Tanah ke Kantor Pertanahan setempat.

Peserta lelang menyetorkan uang jaminan (jika dipersyaratkan) ke rekening Kantor Lelang atau langsung ke Kantor Lelang, sesuai pengumuman.

2. Tahap pelaksanaan lelang:

Tahap Pelaksanaan lelang menyangkut penentuan peserta lelang, penyerahan nilai limit, pelaksanaan penawaran lelang, penunjukan pembeli. Pada tahap pelaksanaan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

- a. Pejabat lelang mengecek peserta lelang/kuasanya, kehadirannya dan keabsahan sebagai peserta lelang dengan bukti setoran uang jaminan.
- b. Pejabat lelang memimpin lelang dengan memulai pembacaan kepala Risalah Lelang. Pembacaan tersebut diikuti dengan tanya jawab tentang pelaksanaan lelang antara peserta lelang, pejabat penjual dan pejabat lelang. Pertanyaan yang mengenai barang dijawab oleh penjual, sedang pertanyaan yang mengenai pembayaran, surat-surat penting dan lain-lainnya dijawab oleh pejabat lelang.
- c. Peserta lelang mengajukan penawaran lelang, yang dilakukan setelah pejabat lelang membacakan kepala risalah lelang.
- d. Cara penawaran.
 - 1) Penawaran lisan dilakukan dengan cara:
 - a) Pejabat lelang menawarkan barang mulai dari nilai limit.
 - b) Melaksanakan penawaran dengan harga naik-naik dengan kelipatan kenaikan ditetapkan oleh pejabat lelang.

c) Penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit ditetapkan sebagai pembeli oleh pejabat lelang.

2) Penawaran tertulis dilakukan dengan cara:

a) Formulir penawaran lelang yang disediakan oleh Kantor Lelang, dibagikan kepada para peserta lelang.

b) Setelah pejabat lelang membacakan kepala risalah lelang, peserta lelang diberi kesempatan untuk mengisi dan mengajukan penawaran tertulis kepada pejabat lelang sesuai waktu yang telah ditentukan.

c) Pejabat lelang menerima amplop yang berisi nilai limit dari pejabat penjual dan menunjukkan amplop tersebut kepada peserta lelang. Penyerahan harga limit dari pejabat penjual kepada pejabat lelang dalam amplop tertutup. Hal ini tidak berlaku, jika nilai limit telah diketahui lebih dahulu.

d) Pejabat lelang membuka surat penawaran bersama-sama dengan pejabat penjual.

e) Pejabat lelang dan pejabat penjual membubuhkan paraf masing-masing pada surat penawaran yang disaksikan oleh peserta lelang dan penawaran

tersebut dicatat dalam daftar rekapitulasi penawaran lelang.

- f) Jika penawaran belum mencapai nilai limit, maka lelang dilanjutkan dengan cara penawaran lisan dengan harga naik-naik. Jika tidak ada penawar yang bersedia menaikkan penawaran secara lisan naik-naik, maka lelang dinyatakan ditahan, barang tidak terjual.
- g) Jika terdapat dua atau lebih penawaran tertinggi yang sama dan telah mencapai nilai limit, maka untuk menentukan pemenang lelang, para penawar yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama tersebut dilakukan penawaran kembali secara lisan untuk menaikkan penawaran lisannya sehingga terdapat satu orang saja penawar tertinggi. Penawar tertinggi tersebut ditunjuk sebagai pemenang lelang/pembeli lelang.

Setelah proses penawaran lelang selesai, risalah lelang ditutup dengan ditandatangani oleh pejabat lelang, pejabat penjual. Dalam hal barang yang dilelang barang tetap. Pembeli turut menandatangani risalah lelang, tetapi untuk barang bergerak pembeli tidak perlu menandatangani risalah lelang.

3. Tahap pasca lelang.

Hal-hal yang perlu dalam prosedur lelang adalah sebagai berikut:

- a. Permohonan lelang disertai dokumen persyaratan lelang
- b. Waktu dan tempat lelang
- c. Mengenai pengumuman lelang
- d. Mengenai uang jaminan
- e. Mengenai penawaran