



## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian.**

Secara etimologi, kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu *Credere* yang di-Indonesiakan menjadi kredit, mempunyai arti kepercayaan. Seseorang yang memperoleh kredit berarti memperoleh kepercayaan. Dengan demikian dasar daripada kredit adalah kepercayaan. Pihak yang memberikan kredit (kreditor) percaya bahwa penerimaan kredit (Debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan baik menyangkut jangka waktunya, maupun prestasi dan kontra prestasinya.

Dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran. Maksudnya pengembalian atas penerimaan uang dan/atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saat menerimanya, akan tetapi pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang. Dikalangan masyarakat, banyak yang menganggap bahwa perjanjian adalah sama dengan perikatan. Ini adalah pendapat yang salah karena perjanjian adalah salah satu sumber dari perikatan. Perikatan lahir apabila ada dua orang atau lebih yang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal yang mengakibatkan terjadinya hubungan antara dua orang atau lebih tersebut.

Pengertian perikatan yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak, di mana satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban.<sup>1</sup> Hubungan hukum

---

<sup>1</sup> J. Satrio, *Hukum Yang Lahir Dari Perjanjian Baku* (Bandung: PT.Cipta Aditya Bakti, 1995).

ini merupakan suatu akibat hukum dari suatu perjanjian atau peristiwa hukum lain yang menimbulkan perikatan. Dengan demikian hubungan hukum dalam perjanjian bukanlah suatu hubungan yang dapat timbul dengan sendirinya, akan tetapi hubungan ini tercipta karena adanya tindakan hukum. Tindakan hukum yang dilakukan oleh para pihak diberi hak oleh pihak lain untuk memperoleh prestasi, sedangkan pihak lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk suatu prestasi. Berdasarkan dari definisi di atas maka yang di maksud dengan perjanjian ialah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih berdasarkan kata<sup>2</sup> sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum sesuai peraturan atau kaedah yang mengikat mereka untuk ditaati dan di jalankan. Kesepakatan antara para pihak tersebut akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban yang jika dilanggar akan ada akibat hukumnya atau dapat dikenai sanksi.

Mengenai perjanjian itu sendiri, diatur dalam Buku III KUH Perdata yang berjudul “Perikatan yang lahir dari “kontrak” dan “perjanjian” menunjukkan kepada kita bahwa kata perjanjian dan kontrak menurut Buku III KUH Perdata adalah sama dan cara penyebutannya secara berturut – turut seperti disengaja dengan tujuan untuk menunjukkan bahwa pembuat undang – undang menganggap kedua istilah tersebut mempunyai arti yang sama.

Menurut KUH Perdata dalam pasal 1313 KUH Perdata bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

---

<sup>2</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan* (Bandung: CV Mandra Maju, 1994).

Rumusan ini menurut para sarjana kurang lengkap, banyak mengandung kelemahan – kelemahan dan bahkan di katakan terlalu luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum, padahal yang dimaksud adalah perbuatan hukum. Dari rumusan tersebut hanya menyangkut perjanjian sepihak saja dan merupakan perbuatan yang tidak mengandung consensus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum, serta tanpa tujuan.

Rutte dalam bukunya Puwahid Patrik merumuskan kembali bahwa:<sup>3</sup>

Perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas–formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang – orang yang ditunjukkan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan dan atas beban masing – masing pihak secara timbal balik. Pendapat senada juga diungkapkan oleh Wirjono Prodjodikoro yang mengartikan perjanjian sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>4</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut: Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Purwahid Patrik, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Undang-Undang* (Semarang: Mandar Madju, 1988).

<sup>4</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas Hukum Perjanjian* (Bandung: Mandar Madju, 1989).

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1990).

Dari rumusan pengertian perjanjian seperti tersebut di atas, jika disimpulkan maka unsur – unsur perjanjian terdiri dari :

a. Ada pihak – pihak

Sedikitnya dua orang, pihak ini disebut subyek perjanjian. Subyek perjanjian dapat manusia maupun bahan hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum seperti yang diterapkan undang – undang.

Subyek perjanjian adalah pihak – pihak yang terikat dengan suatu perjanjian KUH Perdata membedakan 3 (tiga) golongan yang tersangkut pada perjanjian yaitu :

1. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
2. Para pihak ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya.
3. Pihak ketiga.

b. Ada persetujuan antara pihak – pihak

Persetujuan antara pihak – pihak tersebut sifatnya tetap bukan suatu perundangan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat – syarat dan obyek perjanjian itu maka timbulah perjanjian.

c. Ada tujuan yang akan dicapai

Mengenai tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh Undang – undang.

d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak – pihak sesuai dengan syarat – syarat perjanjian, misalnya pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan

Perlunya bentuk tertentu ini karena ada ketentuan undang – undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

f. Ada syarat – syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat – syarat tertentu ini dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat – syarat ini terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

Dari rumusan mengenai perjanjian menurut Rutten, tersebut diatas maka faktor persesuaian kehendak antara dua pihak mendasari berlakunya suatu perjanjian untuk dapat menimbulkan akibat hukum.

## 2. Asas – Asas Perjanjian.

Para pihak yang akan mengadakan perjanjian, harus mengindahkan asas – asas yang ada dalam hukum perjanjian. Apakah ia pihak dalam perjanjian, pihak ke tiga maupun pelaksanaan aparat hukum termasuk pula hakim di dalam memeriksa dan mengadili suatu perkara.

Dalam hukum perjanjian dapat dijumpai beberapa asas penting yang perlu diketahui, yaitu :<sup>6</sup>

### 1. Asas Kebebasan Berkontrak.

---

<sup>6</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung, 1994).

Asas kebebasan berkontrak akibatnya adalah orang bebas dalam mengadakan suatu perjanjian dengan orang lain mengenai apa saja dalam bentuk apapun.

Ketentuan adanya asas kebebasan berkontrak ini dapat dijumpai pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menerangkan :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi yang membuatnya.”

Dari pasal tersebut diatas juga dapat disimpulkan hukum perjanjian menganut sistem terbuka. Pasal – pasal dalam hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap (optional Law), yang artinya pasal – pasal tersebut boleh disimpangi manakala dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian.

Dengan digunakan istilah “semua” dalam Pasal 1338 KUH Perdata, maka pembentuk undang – undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud itu bukan saja hanya semata – mata perjanjian bernama, tetapi juga perjanjian tak bernama.

Kebebasan yang diberikan oleh undang – undang bukan berarti tanpa batas sama sekali, karena dalam Pasal 1337 KUH Perdata disebutkan “suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh ketentuan undang – undang ketertiban umum, dan kesusilaan”.

## 2. Asas Konsensualisme.

Menurut asas ini suatu perjanjian terjadi atau mulai ada sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak yang mengadakan perjanjian,

tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.<sup>7</sup>

### 3. Asas Pacta Sunt Servanda.

Asas ini menyatakan bahwa perjanjian itu mengikat kedua belah pihak .

Asas ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.”

Jadi dengan demikian pihak ketiga dapat mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapatkan keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga.<sup>8</sup> Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat.

### 4. Asas Keseimbangan.

Asas keseimbangan ini menghendaki dari kedua pihak untuk memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati bersama. Asas ini menempatkan para pihak dalam kedudukan yang sama derajatnya, dimana satu pihak mendapatkan beban untuk melaksanakan perjanjian itu, sedangkan pihak lain berkepentingan dengan dilaksanakannya prestasi tersebut.

---

<sup>7</sup> A.Qirom Syamsudin M, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian* (Yogyakarta: Liberty).

<sup>8</sup> A. Qirom Syamsudin M, Hal. 20.

#### 5. Asas Persamaan Hak.

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, masing – masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

#### 6. Asas Moral.

Asas ini terlihat dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Dimana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya, berdasarkan pada moral sebagai panggilan dari hati nuraninya.

#### 7. Asas Keadilan.

Asas ini berkaitan dengan ketentuan – ketentuan mengenai isi dari perjanjian. Ukuran tentang asas ini tentang hubungan di tentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

#### 8. Asas Kebiasaan.

Asas ini memandang suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal – hal yang diatur secara tegas, tetapi juga hal – hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.

### **3. Syarat Sahnya Perjanjian.**

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang – undang, sehingga diakui oleh hukum (*Legal Concluded Contract*). Untuk sahnya perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Carap untuk membuat suatu perjanjian.
3. Mengenai suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian, dinamakan syarat subyektif. Karena kedua syarat tersebut mengenai orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai obyektif dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Dalam hal syarat obyektif, jika tidak terpenuhi maka akibat yang terjadi perjanjian tersebut batal demi hukum. Dalam hal syarat subyektif tidak terpenuhi, perjanjian tersebut bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Jadi perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga selama tidak dibatalkan atas permintaan.

4. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Dalam suatu perjanjian setidaknya – tidaknya ada dua orang yang saling berhadapan – hadapan dan mempunyai pernyataan kehendak yang saling mengisi. Mereka yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat mengenai hal – hal yang pokok dari perjanjian.

Yang dimaksud “ sepakat” adalah merupakan pertemuan antara dua pernyataan kehendak, dimana pernyataan kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang menjadi pernyataan kehendak pihak lain.

Sehubungan bahwa pertanyaan itu tidak selalu sesuai dengan kehendak, maka timbul persoalan bagaimanakah caranya untuk menentukan telah terjadinya “kata sepakat”. Para sarjana telah berusaha untuk menyelesaikannya dengan mengemukakan berbagai teori yaitu :<sup>9</sup>

a. Teori Kehendak (*Wilstheorie*).

Teori ini adalah yang tertua dan menekankan kepada faktor kehendak.

Teori ini didukung oleh KUH Perdata, buktinya Pasal 1343 KUH Perdata :

“Jika kata – kata suatu perjanjian dapat diberikan serbagai macam penafsiran, harus dipilihnya menyelidiki maksud kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu, dari pada memegang teguh arti kata – kata menurut huruf”.

b. Teori Pernyataan (*Verklaringsstheorie*).

Menurut teori ini pernyataan sepakat yang dinyatakan adalah mengikat dirinya, tanpa menghiraukan apakah yang dinyatakan kedua belah pihak sesuai atau tidak dengan kehendak masing – masing pihak, maka pernyataan itu tetap mengikat dirinya. Pasal 1342 KUH Perdata yang mendukungnya :

“Jika kata – kata suatu suatu perjanjian jelas, tidaklah diperkenankan untuk menyimpang dari pada dengan jalan penafsiran.”

c. Teori Kepercayaan (*Vetrouwenstheorie*).

Teori ini lahir sebagai penyempurnaan terhadap teori kehendak dan teori pernyataan.

---

<sup>9</sup> R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Bina Cipta, 1979).

Menurut teori ini kata sepakat telah terjadi, jika ada dua pernyataan yang saling bertemu dan menimbulkan kepercayaan. Teori ini juga didukung oleh Pasal 1346 KUH Perdata :

“Apa yang meragu – ragukan harus ditafsirkan menurut apa yang menjadi kebiasaan dalam negeri atau ditempat di mana perjanjian telah dibuat.”

Pada dewasa ini sehubungan dengan kemajuan komunikasi, maka seringkali terjadi transaksi – transaksi tanpa hadirnya para pihak. Untuk pemecahannya, timbulah berbagai teori, yaitu :

a. Teori Ucapan (*Uitingstheorie*).

Menurut teori ini bahwa persetujuan terjadi pada saat orang yang menerima penawaran telah menyiapkan surat jawaban bahwa ia menyetujui penawaran tersebut. Kelemahan teori ini adalah bahwa sulit untuk menentukan saat terjadinya persetujuan dan itu jawabannya setiap saat masih dapat diubah.

b. Teori Pengiriman (*Verzendtheorie*).

Menurut teori ini, terjadinya persetujuan adalah pada saat dikirimkannya surat jawaban. Diterangkan selanjutnya bahwa dengan dikirimkannya surat tersebut si pengirim kehilangan kekuasaan atas surat tersebut dan lagi pula saat pengiriman dapat ditentukan secara tepat.

c. Teori Pengetahuan (*Vernemingstheorie*).

Mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.

d. Teori Penerimaan (*Ontvangstheorie*).

Menurut teori ini, bahwa persetujuan terjadi pada saat diterimanya surat jawaban penerimaan penawaran oleh orang yang menawarkan.

#### **5. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.**

Menurut Pasal 1329 KUH Perdata : setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali Undang – undang menyatakan bahwa orang tersebut adalah tidak cakap.

Undang – undang menyatakan siapa – siapa yang tidak cakap, seperti tercantum dalam Pasal 1330 KUH Perdata :

##### **1. Orang – orang yang belum dewasa.**

Pasal 330 KUH Perdata menyatakan, bahwa mereka yang belum genap berumur 21 tahun, dan tidak lebih dulu telah kawin.

##### **2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.**

Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan (*curatele*) dapat terjadi atas dasar : gila, mata gelap, lemah akal, dan juga boros akibat yang terjadi seandainya membuat perjanjian, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum.

##### **3. Orang – Orang perempuan, dalam hal – hal yang ditetapkan oleh undang – undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang – undang telah melarang membuat persetujuan tertentu.**

Ketidak cakapan seorang perempuan yang bersuami tidak berlaku lagi setelah keluarnya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 03 tahun 1963 dan sesuai dengan Pasal 31 ayat (2) Undang – undang No. 1 tahun 1974, yang pada dasarnya menyatakan bahwa seorang istri cakap betbuat hukum secara keperdataan baik diketahui suami maupun tidak.

## **6. Mengenai suatu hal tertentu.**

Syarat ketiga Pasal 1320 KUH Perdata adalah suatu hal tertentu. Untuk mengetahui yang dimaksud dengan “hal tertentu”, dapat dilihat dalam Pasal 1333 dan Pasal 1334 KUH Perdata.

Barang yang menjadi obyek perjanjian harus tertentu, setidak – tidaknya harus ditentukan pula jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian hari dapat ditentukan.

## **7. Suatu sebab yang halal.**

Sebab adalah maksud atau tujuan dari perjanjian.

Pengertian sebab yang halal, adalah :<sup>10</sup>

- a. Sebab yang tidak terlarang atau tidak bertentangan dengan Undang – undang.
- b. Sebab yang sesuai dengan kesusilaan baik.
- c. Sebab yang sesuai dengan ketertiban umum.

Akibat yang akan terjadi jika suatu perjanjian dibuat tanpa sebab yang halal, maka perjanjian tersebut menjadi batal.

## **8. Bentuk dan Isi Perjanjian.**

Mengenai bentuk dari perjanjian dalam KUH Perdata, tidak menyebutkan secara khusus mengenai bentuk suatu perjanjian yang diperbolehkan dibuat sehingga perjanjian boleh dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan. Perjanjian dalam bentuk tertulis mempunyai kelebihan dari pada perjanjian dalam bentuk lisan yaitu apabila ada permasalahan atau sengketa antara para

---

<sup>10</sup> Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law* (Jakarta: Sinar Harapan, 1996).

pihak dikemudian hari mengenai isi perjanjian, maka perjanjian bentuk tertulislah yang dapat dijadikan bukti mempunyai kekuatan hukum yang kuat.

Dalam suatu perjanjian sebenarnya yang paling penting adalah isinya. Keterikatan para pihak pada perjanjian adalah keterikatan pada isi perjanjian. Karena isinya mereka tentukan sendiri, maka salah satu pihak sebenarnya terikat bukan karena ia menghendaki tetapi karena ia memberikan janjinya.<sup>11</sup>

Berkaitan dengan isi dari suatu perjanjian erat kaitannya dengan Pasal 1337 KUH Perdata, dimana dinyatakan :

“Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang – undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Isi perjanjian yang tidak jelas atau diterima dengan isi yang lain oleh lawan janjinya, maka perlu dicari apa sebenarnya maksud para pihak. Untuk menetapkan isi perjanjian.

Perjanjian yang dibuat secara sah tidak hanya mengikat untuk hal – hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, dan Undang – undang.

## **B. Jaminan**

### **1. Pengertian Jaminan**

Menurut Pasal 1 ayat (23) Undang – undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang – undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (UUP), yang dimaksud agunan adalah jaminan tambahan yang

---

<sup>11</sup> J.Satrio, *Hukum Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia* (Perwokerto: Intermasa, 1989).

diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Djuhaendah Hasan berpendapat, jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kredit, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau usaha pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.<sup>12</sup>

Menurut Hasanuddi Rahman, jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>13</sup>

## **2. Fungsi Jaminan**

Fungsi jaminan utang adalah untuk :

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank (kreditur) untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang – barang jaminan tersebut, apabila nasabah (debitur) melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Menjamin agar nasabah (debitur) berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meniggalkan usaha atau proyekan dengan merugikan sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang – kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian diperkecil terjadinya.

---

<sup>12</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996).

<sup>13</sup> Hasanuddi Rahman, *Aspek-Aspek Pemberian Kredit Perbankan* (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1998).

3. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit.

Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat – syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.<sup>14</sup>

### 3. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban – kewajiban debitur kepada kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi).<sup>15</sup>

Menurut Subekti, jaminan perorangan adalah selalu suatu perjanjian antara seorang berpiutang dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban si berhutang (debitur). Ia bahkan dapat diadakan di luar sepengetahuan si berhutang.<sup>16</sup>

Menurut KUH Perdata jaminan perorangan merupakan penanggungan, sesuai dengan Pasal 1820 KUH Perdata penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berhutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.

### 4. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta baik dari si debitur, maupun dari pihak ketiga, guna menjamin

---

<sup>14</sup> Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995).

<sup>15</sup> Hasamuddi Rahman, *Kontrak Perorangan*, penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal. 164

<sup>16</sup> R.Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia* (Bandung: alumi universitas, 1992).

pemenuhan kewajiban – kewajiban debitur kepada pihak kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi).<sup>17</sup>

Menurut Subekti, pemberian jaminan kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (utang) seorang debitur.<sup>18</sup>

Selanjutnya dikatakan pula bahwa kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan debitur sendiri atau kekayaan pihak ketiga. Penyendirian atau penyediaan secara khusus itu diperuntukkan bagi keuntungan seorang kreditur tertentu yang telah memintanya, karena bila tidak ada penyendirian atau penyediaan secara khusus itu, bagian dari kekayaan tadi, seperti halnya seluruh kekayaan debitur dijadikan jaminan untuk pembayaran semua utang si debitur. Dengan demikian maka pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tersebut suatu hak privelege atau kedudukan istimewa terhadap para kreditur lain.

Maka dengan adanya hak privelege berdasarkan daftar urutan – urutan tingkat kreditur untuk pembagian hasil penjualan, maka kedudukan para kreditur diatur menurut kedudukan hukum hak tagihan mereka. Piutang yang didahulukan (tagihan yang preferent) mendapat pelunasan lebih dahulu dari hasil eksekusi, sedangkan sisanya untuk para kreditur konkuren.

Hak jaminan kebendaan ini dibedakan dalam 2 (dua) macam yaitu :

a. Hak jaminan kebendaan menurut KUH Perdata.

---

<sup>17</sup> Hasanuddi Rahma, Op Cit, hal. 167

<sup>18</sup> R. Subekti, Op Cit, hal. 27

b. Hak jaminan perbedaan di luar KUH Perdata.

Hak jaminan perbedaan diluar KUH Perdata ini berupa hak gadai, fidusia, dan hak hipotik.

Berbicara tentang hipotik, tidak akan mungkin lepas dari pembicaraan tentang Hukum Agraria, karena sekarang Hak Tanggungan diatur sendiri di dalam UUPA.

### **C. Jaminan Hak Tanggungan**

Berdasarkan UUPA pada bagian “memutuskan” Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya telah dicabut, kecuali ketentuan – ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada saat mulai berlakunya undang – undang ini.

Dengan lahirnya Undang – undang. No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal dengan sebutan Undang – undang Hak Tanggungan (UUHT), diundangkan pada tanggal 9 April 1996 dalam Lembar Negara RI tahun 1996 No. 42 dan Tambahan Lembar Negara RI No. 3632, dan diberlakukan mulai tanggal pengundangan tersebut.<sup>19</sup>

Dalam UUHT yang diatur adalah Hak tanggungan yang obyeknya menyangkut masalah tanah saja, hal ini karena berhubungan dengan Undang – undang Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan dasar hukumnya. Menurut Pasal 51 UUPA yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), tersebut diatur dalam pasal 25,33, dan 39 UUPA.

---

<sup>19</sup> Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit Nya Suatu Tinjauan Yuridis* (Jakarta: Djambatan, 1996).

Kesemuanya yang disebutkan di atas adalah hak atas tanah, hal mana menunjukkan, bahwa pada dasarnya yang menjadi obyek Hak Tanggungan (sesuai dengan obyek pengaturan UUPA berdasarkan Pasal 1 sub 2, Pasal 2 sub 1 dan Pasal 5) adalah tanah atau hak atas tanah. Selanjutnya sekalipun tidak dinyatakan secara tegas, tetapi dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud di atas adalah hanya hak – hak atas tanah menurut UUPA. Untuk Hak Milik atas tanah adat sesuai dengan Pasal 10 ayat (3) UUHT, sekalipun memakai nama yang sama (Hak Milik) sebelum hak itu dikonversi menjadi hak atas tanah menurut UUPA tidak bisa dijadikan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan penjaminan itu sekaligus diproses konversinya dan di daftarkan.<sup>20</sup>

Di dalam praktek perbankan, tanah yang bersifatnya seringkali oleh bank dijadikan jaminan kredit. Bank mendasarkan kepada kenyataan bahwa hak atas tanah yang terdaftar pada daftar umum (pada kantor Pertanahan) yang dapat dipindah tangankan.

Obyek – obyek Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha (HGU)
- c. Hak Guna Bangunan (HGB)
- d. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Obyek Hak Tanggungan selain yang tersebut diatas, UUHT juga membuka kemungkinan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berikut

---

<sup>20</sup> J.Satrio, *Hukum Jaminan Dan Hak Kebendaan* (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1997).

bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, yaitu :

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

Dalam penjelasan Pasal 4 ayat (5) UUHT, pemberian kredit dimungkinkan oleh undang – undang tersebut dengan menggunakan jaminan yang bukan menjadi milik debitur, tetapi jaminan milik pihak ketiga.

“Sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain dari pada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan akta otentik dalam ayat ini adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atas benda – benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani Hak Tanggungan bersama – sama tanah yang bersangkutan.”

Menurut Habib Adjie, ada dua syarat yang harus dipenuhi dalam menerapkan Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, yaitu :

- a. Bangunan dan tanah yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya atau bangunan tersebut melekat pada tanah yang bersangkutan.
- b. Pembebanannya dinyatakan dengan tegas oleh pihak – pihak yang bersangkutan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau dengan kata lain jika tidak ditegaskan dalam APHT maka yang dijadikan jaminan atau yang dibebani Hak Tanggungan hanya tanahnya saja.<sup>21</sup>

Subyek Hak Tanggungan adalah:

- a. Pemberi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT pemberi Hak Tanggungan adalah:

1. Perseorangan.
2. Badan Hukum.

Baik perseorangan ataupun badan hukum harus mempunyai kewenangan (berwenang) untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek – obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 8 UUHT itu yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara dengan memperhatikan Pasal 8 ayat (2) UUHT, kewenangan tersebut harus sudah ada pada saat

---

<sup>21</sup> Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah* (Bandung: CV Mandra Maju, 1999).

pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Hal ini mengingat lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut dan untuk itu harus dibuktikan keabsahan dari kewenangan tersebut pada saat didaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>22</sup>

b. Pemegang Hak Tanggungan adalah:

1. Perseorangan
2. Badan Hukum

Yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (Pasal 9 UUHT). Karena Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, tanah tetap berada pada penguasaan pemberi Hak Tanggungan kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c UUHT. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik itu orang perorangan Warga Negara Indonesia maupun orang asing atau badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing.

Dalam Hak Tanggungan ada beberapa asas yang membedakan Hak Tanggungan dari jenis dan bentuk jaminan – jaminan utang yang lain. Menurut Kashadi dalam buku *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, asas – asas tersebut adalah:<sup>23</sup>

a. Asas Publisitas

---

<sup>22</sup> Sutan Remy Sjadini, *Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia* (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti).

<sup>23</sup> Kashadi, *Hak Tanggungan Dan Jaminan* (Semarang: Universitas Diponegoro, 2000).

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertahanan. Oleh karena itu dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

b. Asas Spesialitas

Asas spesialitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini mendapatkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Tidak dicantumkannya secara lengkap hal – hal yang disebut pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin.

c. Asas Tak Dapat Dibagi – bagi

Asas tak dapat dibagi – bagi ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tak dapat dibagi – bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) UUHT.

Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan sifat tak dapat dibagi – bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Telah dilunasinya sebagian utang yang

dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Sedangkan pengecualian dari asas ini terdapat dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang sama besarnya dengan nilai masing – masing nilai hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Asas tak dapat dibagi – bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan.

### **1. Proses Terjadinya Hak Tanggungan**

Proses dan tata cara pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari atas 2 (dua) tahap, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftaran yang dilakukan dikantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Menurut Pasal 1 angka 4 UUHT disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan.

Dalam Penjelasan Umum angka 7 ditegaskan bahwa dalam kedudukan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 angka 4 UUHT, maka akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik,

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT, awal dari tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam perjanjian utang piutang dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan maka pemberian Hak Tanggungan harus merupakan ikutan dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang maupun perjanjian lainnya.

Pada waktu pemberian Hak Tanggungan, maka calon pemberi Hak Tanggungan dan calon penerima Hak Tanggungan harus hadir dihadapan PPAT. Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri dihadapan PPAT, hanya jika dalam keadaan tertentu calon pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri, maka diperkenankan untuk menguasahkannya pada pihak lain. Pemberian kuasa ini sifatnya wajib jika calon pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir.

Pemberian kuasa wajib dilakukan dihadapan Notaris dengan akta otentik, yang dibuat khusus dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).<sup>24</sup>

Dalam Pasal 15 ayat (2) UUHT ditentukan bahwa SKMHT tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun juga. Ketentuan ini wajar diperlakukan dalam rangka melindungi kepentingan kreditur, sebagai pihak yang pada umumnya mendapat kuasa untuk membebaskan Hak tanggungan. Juga ditentukan bahwa SKMHT tidak dapat berakhir, kecuali kuasa yang bersangkutan sudah dilaksanakan atau karena melampaui batas waktu penggunaannya.

Mengenai batas waktu penggunaan SKMHT harus dikaitkan dengan status tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan, yaitu sudah bersertifikat dan belum bersertifikat, hal ini ditentukan dalam pasal 15 ayat (3) sampai dengan (6) UUHT.

Untuk tanah yang sudah bersertifikat, pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan selambat – lambat nya 1 ( satu ) bulan sesudah SKMHT diberikan (Pasal 15 ayat (3) UUHT) dan batas waktu 3 (tiga) bulan, jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat. (Pasal 15 ayat (4) UUHT).

Adapun pembatasan waktu penggunaannya SKMHT tersebut salah satu tujuannya untuk menghindarkan berlarut – larutnya waktu pelaksanaan pemberian APHT.

---

<sup>24</sup> Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria* (Jakarta: Djambatan, 1997).

Dalam APHT wajib dicantumkan (Pasal 11 ayat (1) UUHT) :

- 1) Nama dan Identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan
- 2) Domisili pihak – pihak pemberi dan penerima Hak Tanggungan
- 3) Penunjukan secara jelas utang atau utang yang dijamin
- 4) Nilai Tanggungan
- 5) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

Ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut sifatnya wajib untuk sahnya Hak Tanggungan yang diberikan. Jika hal tersebut tidak dicantumkan secara lengkap, maka APHT yang bersangkutan batal demi hukum (Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT).

#### b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Syarat publisitas dipenuhinya dengan didaftarkannya Hak Tanggungan yang bersangkutan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut wajib dilaksanakan (Pasal 13 ayat (1) UUHT), karena pendaftaran akan menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Setelah APHT dan warkah lainnya diterima oleh kantor pertanahan, maka proses pendaftaran dengan dibuatnya buku tanah untuk Hak Tanggungan yang didaftarkan dan dicatat adanya Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat tanah hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 13 ayat (4) dan ayat (5) UUHT, Hak Tanggungan lahir pada tanggal dibuatnya buku tanah, ini berarti bahwa sejak hari, tanggal itulah kreditur resmi menjadi pemegang Hak Tanggungan, dengan kedudukan istimewa dengan kata lain kreditur yang berhak atas obyek Hak Tanggungan

yang dijadikan jaminan yang dapat dibuktikan dengan adanya sertifikat Hak Tanggungan dan tertulis nama kreditur dalam sertifikat tanah yang bersangkutan sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sertifikat Hak Tanggungan diberi irah – irah dengan membutuhkan pada sampul kalimat “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Dengan digunakannya pencantuman irah – irah tersebut, maka dapat digunakan lembaga parate Eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg.<sup>25</sup>

## **2. Berakhirnya Hak Tanggungan**

Sebab – sebab berakhirnya Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT. Menurut Pasal tersebut Hak Tanggungan hapus karena hal – hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
- d. Hapusnya Hak Tanggungan Tanah yang dibebani Hak Tanggungan

Dari ketentuan pasal tersebut, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan dapat sengaja dihapuskan dan dapat pula hapus karena hukum.<sup>26</sup> Untuk

<sup>25</sup> J.Satrio, *Hukum Jaminan Kebendaan* (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1997).

<sup>26</sup> Sutan Renny Sjadeini, *Op Cit*, hal. 113

menjamin kepastian hukum, menurut Pasal 18 ayat (1) dan (2) UUHT maka terhadap Hak Tanggungan yang telah hapus, catatan adanya beban Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah dan buku tanah harus dicoret atau diroya.

Dalam Pasal 22 ayat (4) UUHT, bahwa pencoretan sebagaimana dimaksud dilakukan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin telah lunas.

Pencoretan Hak Tanggungan dapat pula dilakukan dalam hal – hal sebagai berikut :<sup>27</sup>

- a. Perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pihak yang berkepentingan apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan itu telah lunas atau kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 22 ayat (5) UUHT).
- b. Pelaksanaan royas parsial apabila diperjanjikan pelunasan utang dilakukan secara angsuran (Pasal 22 ayat (9) UUHT).
- c. Obyek Hak Tanggungan dilelang atau dijual melalui/secara dibawah tangan (Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (2) UUHT).

### **3. Eksekusi Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitur. Salah satu ciri dari Hak

---

<sup>27</sup> Habib Adjie, *Op Cit*, hal. 21

Tanggungjawab adalah mudah dan pasti dalam eksekusinya, apabila dikemudian hari debitur wanprestasi. Eksekusi Hak Tanggungan adalah apabila debitur cidera janji maka obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan utangnya, dengan mendahului dari pada kreditur – kreditur lainnya.

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT yang telah menentukan bahwa jika debitur wanprestasi, maka :

- a. Berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama yaitu janji untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum atau atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dapat dijual dibawah tangan (Pasal 20 ayat (2) UUHT, penjelasan Pasal 20 UUHT, Pasal 6 UUHT dan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT).
- b. Berdasarkan irah – irah yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Pasal 14 ayat (2) UUHT).

Eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang pertama (a) memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan cara yang paling mudah serta menguntungkan.

Eksekusi Hak Tanggungan dengan cara kedua (b) landasan hukumnya yaitu Pasal 224 HIR dan 258 Rbg, disebut sebagai parate Eksekusi, sedangkan tata cara eksekusinya menggunakan Hukum Acara Perdata dan peraturan lainnya.

Kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi, bagi kepentingan kreditur pemegang Hak Tanggungan disediakan tambahan perlindungan yang dinyatakan dalam Pasal 21 UUHT. Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan dalam UUHT.