

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS GAGAL BAYAR (DEFAULT) DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG BERAKIBAT MERUGIKAN KREDITUR MENURUT UNDANG – UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Perjanjian Umum

Menurut Pasal 1313 KUHPdata didefinisikan:

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

Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbulah hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dalam bentuknya, perjanjian tersebut berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji – janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis (Subekti, 1979).

Hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) dalam perjanjian adanya hak milik antara dua orang atau lebih yang pengalihan hak kepada satu pihak dan kewajiban kepada pihak lain dengan adanya hubungan hukum berdasarkan undang-undang. Oleh karena itu, perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perorangan/person adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum (Yahya Harahap, 1986).

## 2. Syarat Sahnya Perjanjian

Setiap perjanjian mempunyai dasar pembentukannya, mengenai empat unsur pokok yang harus ada agar suatu perbuatan hukum dapat disebut dengan perjanjian (yang sah). Keempat unsur tersebut selanjutnya digolongkan kedalam: dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif) dan dua unsure pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan para pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan objek yang diperjanjikan, dan objek tersebut haruslah sesuatu yang diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif) maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif) (Kartini, Widjaja, 2005).

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yang tercantum di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;

4. Suatu sebab yang halal.

### 3. Asas – Asas Perjanjian

1. Asas konsensualisme.

Kata konsensualisme berasal dari Bahasa Latin, yaitu consensus yang berarti sepakat. Asas ini disimpulkan dari butir 1 Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah sepakat dari para pihak yang mengikatkan diri. Berdasarkan asas ini, perjanjian timbul sejak detik kata sepakat tercapai di antara para pihak. Dengan kata lain, setiap hak dan kewajiban serta akibat hukum dari suatu perjanjian akan mengikat bagi para pihak sejak dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian.

2. Asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Kata “semua” di dalam pasal tersebut mengindikasikan bahwa setiap orang bebas untuk membuat perjanjian.

3. Asas mengikat

Selain asas kebebasan berkontrak, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara juga mengandung asas mengikat sebagai undang-

undang. Makna kalimat “berlaku sebagai undang-undang” dalam ketentuan tersebut bukan berarti perjanjian mengikat secara umum. Akan tetapi, perjanjian akan mengikat bagi para pihak yang membuatnya layaknya sebuah undang-undang. Hal ini berarti setiap orang bebas membuat perjanjian apa saja, tetapi para pihak yang membuatnya harus menaatinya seperti sebuah undang-undang (Johannes, Bernadette, 20021).

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit**

### **1. Pengertian Kredit**

Istilah kredit berasal dari bahasa latin “*credere*” yang berarti kepercayaan. Dalam bahasa Belanda istilahnya adalah “*vertrouwen*”, dan dalam bahasa Inggris yaitu “*faith*” atau “*trust or confidence*” artinya percaya. Dapat dikatakan bahwa kredit dalam hubungan perkreditan dengan debitur dalam waktu dan syarat – syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan atau dapat membayar kembali kredit yang bersangkutan (Sutarno, 3003). Menurut O.P Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) yang akan terjadi pada waktu mendatang (Rachmadi Usman, 2001).

Istilah kredit ditemukan di dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Pasal 1 butir 12 yaitu”

“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 jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan”

Mengenai istilah kredit ini, lebih cenderung untuk menamakannya “perjanjian kredit bank” Istilah bank dilekatkan di sini ialah untuk membedakannya dengan perjanjian pinjam uang yang pemberi pinjamannya bukan bank. Perjanjian pinjam meminjam dipandang sebagai padanan yang tepat bagi perjanjian kredit dikarenakan lembaga perjanjian kredit itu sendiri secara khusus tidak dikenal dalam KUHPerduta. Bahkan beberapa pakar hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit bank itu hakikatnya merupakan perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1754 KUHPerduta

## **2. Unsur – Unsur Kredit**

Adapun unsur – unsur dari kredit yaitu: (Thomas Suyatno, 2010).

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang

- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos masa depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah, maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
- d. Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang, atau jasa. Namun, karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang setiap kali kita jumpai dalam praktik perkreditan.

### **3. Tujuan dan Fungsi Kredit**

#### **1) Tujuan Kredit**

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai beberapa tujuan yang hendak dicapai yang tentunya tergantung dari tujuan bank itu sendiri. Tujuan pemberian kredit juga tidak terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Dalam praktiknya, tujuan pemberian kredit adalah sebagai berikut: (Kasmir 2011).

- a) Mencari Keuntungan Tujuan utama pemberian kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan ini diperoleh

dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini sangatlah penting untuk kelangsungan hidup bank.

- b) Membantu Usaha Nasabah Tujuan berikutnya adalah membantu usaha nasabah yang membutuhkan kekurangan dana. Baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya. Dalam hal ini baik bank maupun nasabah sama-sama diuntungkan.

## **2) Fungsi Kredit**

Suatu kredit dapat dikatakan mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomi baik bagi debitur, kreditur, maupun masyarakat membawa pengaruh kepada tahapan yang lebih baik, dapat diartikan baik bagi pihak debitur maupun kreditur mendapatkan kemajuan.

Disamping memiliki tujuan dalam pemberian kredit, juga memiliki suatu fungsi yang sangatlah luas. Fungsi kredit secara luas tersebut diantaranya adalah: (Muhammad Djumhana, 2008).

- a. Meningkatkan daya guna uang.

Apabila uang hanya disimpan saja maka tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna, dengan pemberian kredit

sehingga uang tersebut dapat dipergunakan untuk menghasilkan barang atau jasa oleh penerima kredit.

- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.

Dengan adanya pemberian kredit yang dilakukan oleh kreditur kepada debitur maka akan ada suatu peredaran uang yang berarti bahwa uang itu akan beredar dari wilayah satu ke wilayah lain.

- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang.

Pemberian kredit yang dilakukan kreditur kepada debitur dapat digunakan oleh debitur untuk mengelola barang yang tadinya tidak berguna atau tidak memiliki nilai menjadi berguna atau bermanfaat.

- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi.

Dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat, kebijakan diarahkan kepada usaha-usaha antara lain pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, dan pemenuhan kebutuhan pokok masyarakat.

- e. Meningkatkan kegairahan berusaha. Setiap orang yang berusaha selalu ingin meningkatkan usaha tersebut, namun ada kalanya dibatasi oleh kemampuan di bidang permodalan. Sehingga dengan adanya pemberian kredit maka mampu meningkatkan keinginan untuk membangun usaha.

- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan. Dengan bantuan kredit maka para pengusaha dapat memperluas usahanya dan mendirikan proyek-proyek baru sehingga dapat memberikan lapangan pekerjaan bagi masyarakat yang akhirnya dapat meningkatkan pemerataan pendapatan.

### 3) Jenis – Jenis Kredit

Kredit yang dilakukan dalam kegiatan perbankan yang disalurkan kepada debitur dapat dilihat dari jenis – jenisnya sebagai berikut:

#### a. Jangka waktu

Dari segi jangka waktunya, terdapat tiga macam kredit yaitu kredit jangka pendek, kredit jangka menengah dan kredit jangka panjang. Kredit jangka pendek adalah kredit yang berjangka waktu paling lama satu tahun, kredit jangka menengah adalah kredit yang berjangka waktu antara satu tahun sampai dengan tiga tahun (kecuali kredit untuk tanaman musiman), sedangkan kredit jangka panjang adalah kredit yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun.

#### b. Kegunaannya

Ditinjau dari segi kegunaannya maka kredit terbagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu kredit investasi, kredit modal kerja dan kredit profesi.

#### c. Pemakaiannya

Kredit apabila dilihat dari pemakaiannya tergolong menjadi 2 (dua) yaitu kredit konsumtif dan kredit produktif.

d. Sektor yang dibiayai

Disamping macam-macam yang disebutkan di atas, masih ada beberapa macam kredit yang diberikan nasabah dipandang dari sektor yang dibiayai oleh bank, sebagai berikut: kredit perdagangan, kredit pemborongan, kredit pertanian, kredit peternakan, kredit perhotelan, kredit percetakan, kredit pengangkutan dan kredit perindustrian.

#### 4) Risiko Kredit

Menurut Wasis, terdapat beberapa risiko yang dihadapi oleh bank selaku kreditur dalam memberikan kredit kepada debitur, yaitu sebagai berikut: (Wasis, 1980).

- a. Risiko kredit (*credit risk*), yakni ketidakpastian tentang pembayaran kembali pinjaman debitur;
- b. Risiko likuiditas (*liquidity risk*), yakni risiko yang timbul karena bank tidak mempunyai cukup alat-alat likuid untuk memenuhi penarikan dana nasabah maupun memberikan pinjaman kepada calon debitur;
- c. Risiko yang berhubungan dengan sifat manusia yakni risiko yang timbul karena kecurangan dan kecerobohan para pegawai bank yang meloloskan kredit yang sebenarnya tidak layak;

- d. Risiko yang berhubungan dengan manajemen yakni risiko yang timbul karena kekurangan cakupan dalam segi manajemen.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi (Gagal Bayar)**

#### **1) Pengertian Wanprestasi**

Pengertian wanprestasi atau *breach of contract*, menurut Subekti adalah apabila si berhutang (debitor) tidak melakukan apa yang dijanjkannya, maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”, artinya debitor alpa atau lalai atau ingkar janji atau melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya (Subekti, 2002).

#### **2) Bentuk – Bentuk Wanprestasi**

Macam-macam wanprestasi yang dikenal selama ini adalah sebagai berikut: (Subekti, 2002).

- a. Debitur tidak melaksanakan sebagian apa yang telah diperjanjikan;
- b. Debitur melaksanakan sebagian apa yang telah diperjanjikan;
- c. Debitur terlambat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan;
- d. Debitur menyerahkan sesuatu yang tidak diperjanjikan;
- e. Debitur melakukan perbuatan yang dilarang oleh perjanjian yang telah diperbuatnya.

Sedangkan menurut Subekti, perbuatan para pihak yang dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa:

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

### **3) Hak Kreditur Atas Wanprestasi Debitur**

Adapun sanksi atau hukuman bagi debitur yang lalai (wanprestasi) menurut Subekti, yaitu sebagai berikut:

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. Peralihan resiko;
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

## **D. Tinjauan Umum Jaminan Dalam Kredit**

### **1) Pengertian Jaminan Kredit**

Istilah jaminan berasal dari kata jamin yang berarti tanggung sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Dalam hal ini

yang di maksud adalah tanggungan atas segala perikatan dari seseorang. Pengaturan umum tentang jaminan diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan”

Jaminan menurut Hartono Hadisaputro, adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Sedangkan menurut Thomas Suyatno menyatakan bahwa jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali atas suatu hutang (H. Salim HS, 2007).

Dapat diartikan bahwa Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur (Gatot Supramono 2009).

## **2) Fungsi Jaminan**

Jaminan kredit bank berfungsi untuk menjamin pelunasan kredit debitur apabila debitur wanprestasi. Subekti menyatakan bahwa karena lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak perbankan

bahwa kreditnya akan tetapi kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankan.

### **3) Jenis – Jenis Jaminan**

#### **1) Jaminan berdasarkan cara terjadinya yaitu:**

##### **a. Jaminan yang lahir karena undang – undang**

Jaminan yang lahir karena undang-undang merupakan jaminan yang keberadaannya ditunjuk undang-undang, tanpa adanya perjanjian para pihak, yaitu yang diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa segala kebendaan milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, akan menjadi tanggungan untuk segala perikatannya.

##### **b. Jaminan yang lahir karena diperjanjikan**

Selain jaminan yang ditunjuk oleh undang-undang, sebagai bagian dari asas konsensualitas dalam hukum perjanjian, undang-undang memungkinkan para pihak untuk melakukan perjanjian penjaminan yang ditujukan untuk pelunasan atau pelaksanaan kewajiban debitur kepada kreditur.

#### **2) Jaminan Menurut Sifatnya:**

**a. Jaminan bersifat umum.**

Jaminan yang bersifat umum yaitu jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta debitur, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

**b. Jaminan bersifat khusus.**

Jaminan bersifat khusus merupakan jaminan dalam bentuk penunjukan atau penyerahan barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan atas pelunasan kewajiban atau utang debitur kepada kreditur tertentu, yang hanya berlaku untuk kreditur tertentu tersebut, baik secara kebendaan maupun perorangan. Timbulnya jaminan khusus ini karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara debitur dan kreditur.

**3) Jaminan Berdasarkan Bentuknya:****a. Jaminan Kebendaan**

Jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan yang diberikan dengan cara pemisah bagian dari harta kekayaan baik dari debitur kepada pihak kreditur apabila debitur yang bersangkutan cedera janji.

Jaminan kebendaan terdiri dari:

- 1) Kebendaan berwujud yang terbagi menjadi:

- Benda bergerak seperti logam mulia, kendaraan, deposito, persediaan barang, dan mesin.
  - Benda tidak bergerak, seperti tanah/bangunan.
- 2) Kebendaan tak berwujud misalnya hak tagih, yaitu suatu piutang atau tagihan yang dimiliki oleh debitur terhadap orang atau pihak lain, yang dalam jangka waktu tersebut piutang akan dibayar kepada debitur, yang saat ini telah dialihkan kepada kreditur hak tagihnya.

#### **4) Jaminan Penanggungan**

Jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh perorangan atau badan hukum yang merupakan pihak ketiga yang menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur, apabila pihak debitur yang bersangkutan cedera janji Jaminan penanggungan terdiri dari jaminan perorangan/pribadi dan badan hukum.

#### **5) Jaminan Berdasarkan Nilainya**

Ada dua aspek yang diperlukan dalam melakukan penilaian terhadap jaminan yang diberikan, yaitu:

##### 1) Nilai ekonomis

Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar jaminan memenuhi nilai ekonomis adalah:

- (a) Dapat diperjualbelikan secara umum, luas dan bebas.
- (b) Lebih besar dari nilai plafon kredit yang diberikan.

- (c) Mudah dipasarkan atau dijual tanpa harus mengeluarkan biaya pemasaran.
- (d) Nilai jaminan stabil dan memiliki kemungkinan mengalami kenaikan nilai dikemudian hari.
- (e) Lokasi jaminan strategis dan kondisi jaminan dalam keadaan baik.
- (f) Fisik jaminan jaminan tidak mudah rusak, lusuh, ketinggalan jaman.

## 2) Nilai yuridis

Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar jaminan memenuhi nilai yuridis adalah:

- (a) Jaminan merupakan milik debitur yang bersangkutan.
- (b) Ada dalam kekuasaan debitur.
- (c) Tidak dalam persengketaan dengan pihak lain.
- (d) Memiliki bukti-bukti kepemilikan/sertifikat atas nama debitur bersangkutan dan masih berlaku.
- (e) Bukti-bukti kepemilikan bisa diikat sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
- (f) Tidak sedang dijaminkan ke pihak lain.

## **E. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan**

### **1) Pengertian Hak Tanggungan**

Pengertian Hak Tanggungan dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan

jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Pengertian mengenai Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah sebagai berikut:

“Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”.

Hak tanggungan merupakan jaminan pelunasan utang yang dibebankan pada suatu Hak Atas Tanah, berikut atau tidak benda-benda yang lain yang ada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Dari pengertian hak tanggungan diatas maka dapat diuraikan unsur unsur pokok dari hak tanggungan diantaranya sebagai berikut:

- b. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang;
- c. Utang yang dijaminakan jumlahnya tertentu;
- d. Objek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai dengan UUPA yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak usaha dan hak pakai; dan

- e. Hak tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut bendabenda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja.

Dalam Pasal 11 UUHT No. 4 Tahun 1996 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

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

## **2) Subjek Hak Tanggungan**

Subjek hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, yaitu menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT *“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”*

Pada Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa: “*Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.*”

Sehingga dapat disimpulkan bahwa subjek hak tanggungan merupakan pemberi dan pemegang hak tanggungan yaitu para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasannya

### **3) Objek Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 4 UUHT ayat (1) sampai 5 menjelaskan tentang apa sajakah yang menjadi hak tanggungan, yaitu sebagai berikut:

- 1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
  - (a) Hak Milik;
  - (b) Hak Guna Usaha;
  - (c) Hak Guna Bangunan.
- 2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- 3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- 4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut,

dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

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

#### **4) Ciri – Ciri Hak Tanggungan**

Ada 4 (empat) ciri dari hak tanggungan yang dikehendaki undang - undang, yaitu:

- 1) Hak tanggungan memberi kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- 2) Hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada;
- 3) Hak tanggungan memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- 4) Hak tanggungan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

## 5) Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Tahap pembebanan Hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak Tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian-perjanjian piutang. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap, yaitu sebagai berikut:

### a. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Menurut pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, “pemberian hak tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku”. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

### b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, “pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut ketentuan pasal 14 ayat 1

Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan.

## **F. Tinjauan Tentang Eksekusi Hak Tanggungan**

### **1) Pengertian Eksekusi Hak Tanggungan**

Menurut pendapat para ahli mengenai eksekusi yang didefinisikan oleh Subekti dan Salim memberikan penjelasan yaitu eksekusi sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Objek dari eksekusi adalah salinan putusan dan grosse akta (salinan pertama dari akta otentik) (Subekti, 2002). Grosse akta dapat disamakan kekuatannya dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (H. Salim Hs, 2004).

### **2) Cara Eksekusi Hak Tanggungan**

Untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan ada dua cara yang diperbolehkan UUHT, yaitu melalui pelelangan atau di bawah tangan.

Eksekusi Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Pasal 20 Undang - Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 20 Ayat (1):

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”.

Pasal 20 Ayat (2):

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pasal 20 Ayat (3):

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

- a. Pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang - Undang Hak Tanggungan.
- b. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah –irah (kepala putusan) yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan memuat kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, 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
- c. Eksekusi dibawah tangan, yaitu 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.