

BAB II

TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS HAK TANGGUNGAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DALAM PUTUSAN NO.20/Pdt.G/2021/PN.Pdl JUNCTO PUTUSAN NO.143/PDT/2022/PT.BTN

A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan bentuk perlindungan yang nantinya akan menimbulkan kepastian dan dari kepastian tersebut akan memberikan rasa aman bagi yang melakukan suatu perbuatan hukum (Elviza, 2022)

Perlindungan Hukum yang mencakup atas hak asasi manusia guna untuk mendapatkan hak yang sebagaimana telah diatur dalam undang-undang dapat diimplementasikan kedalam kehidupan. Yang nantinya akan memberikan pengayoman kepada setiap hak manusia yang merasa dirugikan oleh orang lain maka perlindungan hukum tersebut muncul agar upaya hukum yang telah diberikan oleh penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman apapun dapat terlaksana (Purba, 2019)

Menurut Setiono, Perlindungan Hukum merupakan suatu tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

1. Perlindungan Hukum Preventif diterapkan dengan dasar Undang-undang atau peraturan yang mengatur mengenai perlindungan hukum yang berperan sebagai pemberi batasan dalam melakukan kegiatan dan juga meminimalkan suatu pelanggaran (Elviza, 2022).
2. Perlindungan Hukum Represif, merupakan perlindungan akhir yang berupa sanksi tetapi lebih kepada sanksi yang berbentuk seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau yang telah dilakukan suatu pelanggaran (Purba, 2019)

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian secara umum sebenarnya sangat memiliki arti luas dan sempit. Dalam arti luas kita dapat mendefinisikan setiap perjanjian akan menimbulkan akibat hukum seperti yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak. Sedangkan dalam arti sempit, perjanjian berarti ditujukan pada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum, harta kekayaan seperti yang dimaksud dalam buku III BW (.Irawan Soerodjo, 2021)

Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa

“Perjanjian hendaknya dibedakan dengan janji. Walaupun janji itu didasarkan pada kata sepakat, akan tetapi tidak untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu lahirnya hak dan kewajiban. Oleh karena itu apabila janji itu dilanggar tidak ada akibat hukumnya, dan tidak ada sanksi yang dapat dikenakan terhadap pelanggaran janji tersebut.

Definisi perjanjian pun dapat ditemukan dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yang berbunyi :

“Suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Banyak yang berpendapat bahwa pasal 1313 KUHPerdara menurut para ahli dipandang masih kurang lengkap, karena masih banyak mengatur perjanjian sepihak saja, oleh karena itu banyak para ahli yang mendefinisikan pengertian perjanjian atas dasar ketentuan pasal tersebut (Gentur Cahyo Setiono & Widayati, 2021).

Definisi perjanjian dikemukakan juga oleh Abdul Kadir Muhammad, yang berbunyi :

“Sebuah perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.”

Istilah perjanjian (*Overenkomst*) harus memenuhi tiga fungsi karena akan merujuk baik pada tindakan yang mencapai kesepakatan akibat dari muatan isi apa yang disepakati/diperjanjikan dan hubungan hukum (yang muncul darinya atau sebuah perikatan) (Elviza, 2022)

Dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak tersebut maka akan melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan

kewajiban diantara keduanya. Satu pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasi dan pihak lain yang berhak atas prestasi. Apabila pihak yang berkewajiban melaksanakan prestasi tersebut tidak melaksanakan kewajiban berprestasi maka pihak tersebut telah dikatakan wanprestasi (Gentur Cahyo Setiono & Widayati, 2021)

Perjanjian akan menimbulkan suatu perikatan perikatan atau hukum bagi kedua belah-pihak yang membuatnya. Dalam hal nya, perjanjian merupakan suatu rangkaian yang didalamnya mengandung janji-janji atau kesanggupan-kesanggupan secara tertulis. Dari akibat tersebut maka akan menimbulkan adanya hubungan hukum atau perjanjian serta perikatan, maka hal tersebut membuat para pihak yang terlibat agar melindungi hak dan kewajiban kedua belah-pihak (Klaudius, Ilkam, 2021).

Dalam teori hukum perjanjian dikenal dengan adanya asas “*pacta sun servenda*” yang artinya perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Asas ini secara langsung memberikan gambaran bahwa sebuah perjanjian memiliki daya keterkaitan yang sama dengan daya keterikatan undang-undang. Para pihak yang nantinya terlibat dalam perjanjian wajib menaati dan memenuhi isi dari perjanjian tersebut (Irawan Soerodjo., 2021).

Hal ini tentunya membuat suatu perjanjian akan mengakibatkan suatu tindakan hukum yang apabila tindakan hukum tersebut dalam hal perjanjian kredit antara kreditur dan debitur maka harus adanya

perlindungan hukum bagi pihak yang dirasa telah dirugikan. Secara umum Undang-undang telah memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur sebagaimana dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang berbunyi :

“Segala harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang- hutangnya.”

Perjanjian merupakan sumber dari perikatan yang nantinya akan muncul setelah diadakannya sebuah perjanjian, karena sumber perikatan yang terpenting adalah perjanjian melalui sebuah perjanjian para pihak akan memiliki kebebasan untuk membuat segala macam perikatan, baik perikatan bernama yang terdapat buku III BW ataupun perikatan yang tidak bernama sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (Bambang Daru Nugroho., n.d.).

Asas kebebasan berkontrak disini menyebutkan bahwa setiap orang pada dasarnya boleh membuat kontrak (perjanjian) yang nantinya berisi macam-macam apapun asalkan tidak bertentangan dengan undang- undang, kesusilaan, dan ketertiban umum, maka tetap harus memperhatikan syarat-syarat sah perjanjian yang ada dalam Pasal 1320 BW.

Mengenai sumber perikatan yang cikal bakal mulanya melahirkan perikatan diatur dalam Pasal 1233 KUHPerdara. Perikatan bersumber dari Perjanjian dan Undang-undang, yang berbunyi

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik

karena undang-undang.”

Definisi tersebut menjelaskan bahwa ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan ada yang lahir dari undang-undang.

Suatu Perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi beberapa persyaratan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dua syarat pertama dalam sebuah syarat sah perjanjian dikenal sebagai syarat subjektif perjanjian, karena hal tersebut berkaitan dengan subjek hukum yang melakukan perjanjian tersebut, sedangkan dua syarat yang terakhir dikenal sebagai syarat objektif karena berkaitan dengan perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Maka dengan itu perjanjian akan dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat saha perjanjian dan tidak boleh lelang eksekusi hak tangguhan ditangguhkan (Coker et al., 2018).

Perjanjian akan dinyatakan sah apabila telah memenuhi empat syarat kumulatif (keempat-empatnya harus dipenuhi) yang terdapat dalam pasal tersebut yaitu:

a. Adanya Kesepakatan Para Pihak Untuk Mengikatkan Diri.

Syarat pertama merupakan awal dari terbentuknya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan antara pihak tentang isi perjanjian yang akan mereka laksanakan. Yang pada hakikatnya kesepakatan bebas dan dapat dibuktikan bahwa kesepakatan terjadi karena tidak adanya kekhilafan ataupun paksaan. Kekhilafan sendiri akan mengakibatkan suatu perjanjian tersebut batal kecuali jika kekhilafan tersebut terjadi mengenai hakikat

dari kebendaan yang menjadi pokok persetujuan (Perdata et al., 2020)

Kata “Sepakat” mengandung arti persesuaian kehendak diantara pihak-pihak yang mengikatkan diri ke dalam perjanjian. Menurut Herlien Budiono, sepakat artinya:

“Perjanjian hanya dapat timbul dengan kerjasama dari dua orang atau lebih atau perjanjian dibangun oleh perbuatan dari beberapa orang sehingga perjanjian digolongkan sebagai perbuatan hukum berganda.” (Budiono, 2010)

Pernyataan sepakat dari kedua belah pihak dapat diikuti dengan bentuk formal seperti tulisan, pemberian tanda, ataupun uang muka dan lain sebagainya. Apabila kedua belah pihak yang saling mengikatkan dalam perjanjian telah mencapai kata “sepakat”, maka perjanjian akan dapat dikatakan sah dan mengikat sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Yustiana, 2020)

a) Cakap untuk membuat perjanjian (bertindak)

Kecakapan dalam bertindak merupakan syarat subjektif terbentuknya sebuah perjanjian yang sah diantara para pihak.

Cakap untuk membuat perjanjian diatur dalam Pasal 1329

KUHPerdata, yang berbunyi bahwa :

“Setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian dengan ketentuan undang-undang tidak ditentukan lain yaitu ditentukan sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian.”

Pasal 1330 KUHPerdata menyebutkan orang yang tidak cakap hukum ialah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang berada dibawah pengampuan/perwalian
- 3) Orang perempuan/isteri dalam hal ditetapkan undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

b) Ada suatu hal tertentu (Objek Perjanjian)

Suatu hal tertentu tersebut ialah adanya suatu objek tertentu atau suatu hal yang diperjanjikan oleh para pihak. Objek atau hal yang diperjanjikan adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Barang yang menjadi objek perjanjian harus:

- 1) Ditentukan jenisnya (Pasal 1333 BW)
- 2) Bisa juga barang-barang yang baru akan ada (Pasal 1334 ayat (1) BW)
- 3) Barang-barang yang dapat diperdagangkan (Bambang DaruNugroho.)

c) Adanya suatu sebab yang dibenarkan oleh hukum (Klausula yang halal)

Suatu sebab yang halal telah dijelaskan dalam Pasal 1335 BW, yang menyatakan bahwa yaitu suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Ilmu hukum memberikan pengertian terkait sebab yaitu sebab

bukan berarti motif atau desakan jiwa yang mendorong seseorang agar melakukan perbuatan tertentu. Sebab atau *oorzaak* yaitu tujuan atau apa yang akan dimaksud oleh kedua belah pihak dalam sebuah perjanjian karena perjanjian tidak mungkin terjadi tanpa sebab atau tidak akan terjadi. Sebab tidak boleh bertentangan dengan tujuan agar kedua belah pihak yaitu tujuan atau apa yang dimaksud oleh kedua pihak dalam perjanjian. Perjanjian tidak mungkin tanpa sebab atau tidak akan terjadi. Sebab tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

2. Unsur-unsur perjanjian

Suatu perjanjian tentunya akan ada keterikatan kontrak oleh kedua belah pihak yang nantinya akan menimbulkan suatu perjanjian. Pada dasarnya ketiga macam unsur tersebut merupakan sebuah perwujudan dari asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata dan Pasal 1339 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Pasal 1339 KUHPerdata, yang berbunyi:

“Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”

a. Unsur Esensialia

Unsur ini mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih dari pihak yang bersangkutan.

Yang membedakan secara prinsip dari perjanjian

lain, unsur esensialia ini dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari suatu perjanjian. yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur esensialia ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian. Maka unsur ini jelas sangat wajib ada dalam suatu perjanjian karena tanpa keberadaannya tidak akan menjadi pembeda antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya.

b. Unsur Naturalia

Setelah unsur esensialia ada unsur yang paling pasti juga dalam suatu perjanjian. Jika disuatu jual beli akan terdapat unsur esensialia pasti akan ada unsur naturalia yang terkandung didalamnya yang berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Dalam Hal ini berlaku ketentuan dalam Pasal 1339 KUHPerdara, yang berbunyi :

“Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”

c. Unsur Aksidentalialia

Unsur ini merupakan pelengkap yang ada dalam suatu perjanjian, yang ketentuan-ketentuannya tersebut dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak

para pihak, dan merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak . Maka unsur ini pada dasarnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak (Kartini Muljadi, 2014)

3. **Macam-Macam Perjanjian**

Adapun hal-hal yang melingkupi di dalam suatu perjanjian ialah banyaknya macam perjanjian yang akan timbul nantinya. Ada beberapa macam perjanjian yang timbul ialah sebagai berikut:

1) Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak

Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang menimbulkan suatu hak dan kewajiban antara kedua belah pihak yang mengikatkan dirinya. Perjanjian sepihak yang hanya menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja contohnya adalah perjanjian hibah.

2) Perjanjian cuma-cuma dan atas beban

Perjanjian cuma-cuma merupakan perjanjian yang membebaskan pihak kreditur atas hak yang akan diterima nantinya dari debitur. Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan kreditur yang telah menerima haknya, untuk membalas hak yang akan diterima oleh pihak debitur.

3) Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir

Perjanjian kebendaan ialah perjanjian yang akan memindahkan

hak milik, yang dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan yang timbul karena kesepakatan antara dua pihak atau lebih.

4) Perjanjian konsensual dan perjanjian riil

Perjanjian konsensual yang merupakan kesesuaian untuk mengadakan perikatan, perjanjian riil, yang harus ada persetujuan dan penyerahan yang nyata.

5) Perjanjian publik

Perjanjian publik merupakan perjanjian yang mengatur hukum publik dan salah satu pihak nya adalah pemerintah. Misalnya perjanjian ikatan dinas.

6) Perjanjian campuran

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung beberapa unsur perjanjian. Misalnya perjanjian menginap di hotel di dalamnya termasuk perjanjian jual beli makanan dan perjanjian pelayanan lainnya.

7) Perjanjian bernama dan tidak bernama

a. Perjanjian bernama

Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang ketentuannya telah diatur dalam *Burgelijk wetboek*. yaitu:

1) Perjanjian Jual Beli (*koop en verkoop*).

Pasal 1457 BW, yang berbunyi :

“Jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana

pihak yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”.

2) Perjanjian tukar-menukar (*Van Ruilling*).

Pasal 1541 BW, yang berbunyi :

“Tukar-menukar merupakan suatu persetujuan atau perjanjian yang mana kedua belah pihak yang mengikatkan dirinya untuk saling memberikan sesuatu secara timbal balik sebagai ganti suatu barang. Barang- barang yang dapat ditukarkan menurut suatu perjanjian adalah barang yang diperjualbelikan (ekonomis).” (Bambang Daru Nugroho, n.d.)

C. Tinjauan Yuridis tentang Hak Tanggungan menurut Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah

1) Pengertian Hak Tanggungan

Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan langkah awal perlindungan hukum terhadap hal-hal yang berkaitan dengan hak jaminan atas tanah yang menggantikan peraturan sebelumnya yaitu Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA. Undang-undang Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan satu-satunya lembaga hak jaminan hak atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis setelah diberlakukan sejak tanggal 9 April 1996.

Menurut Sutarno, Hak Tanggungan adalah jaminan yang ada karena telah diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditur dan debitur, jaminan ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan

kebendaan hak tanggungan (Change et al., 2021).

Menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT, yang menyebutkan pengertian Hak Tanggungan adalah:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidakberikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”(Arika & Hanim, 2021)

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang sudah didaftarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang bentuk dan isinya juga ditetapkan oleh Kepala Badan Pertahanan Nasional berdasarkan ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Undang-Undang hak tanggungan merupakan sebuah jawaban dari adanya unifikasi dalam lembaga jaminan yang ada saat ini, karena undang-undang ini lah yang telah disesuaikan dengan perkembangan, keberadaannya merupakan sebuah hal yang sangat penting bagi sistem hukum perdata terkhusus hukum jaminan yang tentunya akan memberikan kepastian dalam pengikatan jaminan atas benda-benda yangberkaitan dengan tanah sebagai agunan kredit (Zulkifli, 2018).

2) Obyek Hak Tanggungan

Obyek Hak Tanggungan Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang juga harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 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 yang dapat dipindahtangankan, karena apabila salah satu cedera janji benda yang dijadikan sebagai jaminan utang akan dijual di muka umum:
 - d. Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.

Pasal 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa obyek Hak Tanggungan memiliki syarat sebagai berikut:

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
 - a. Hak Milik
 - b. Hak: Guna Usaha,
 - c. Hak Guna Bangunan
2. Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga di-bebani Hak Tanggungan
 - a. Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
 - b. 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

- c. 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 seta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik (J, 2017).

3) Subyek Hak Tanggungan

Hak Tanggungan juga memiliki subyek hukum yang menjadi dasar dari perjanjian pemberi Hak Tanggungan. Subjek hak tanggungan yang sebagaimana telah diatur dalam Pasal 8 sampai Pasal 9 UUHT yang menyebutkan bahwa yang menjadi subyek Hak Tanggungan adalah dua orang yang mengikatkan diri yaitu pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan (Ginting, 2016)

1. Pemberi Hak Tanggungan (Orang yang menjaminkan obyek Hak Tanggungan)

Pemberi Hak Tanggungan merupakan pemilik hak atas tanah berikut bangunan yang juga ada didalam atas tanah tersebut. Pemilik nya sendiri bisa debitur atau badan hukum lain bukan debitur. Pasal 8 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang-perseorang atau badan hukum yang memiliki kewenangan tersendiri untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan (Kheriah, 2013)

2. Pemegang Hak Tanggungan (Orang yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dan piutang yang diberikannya)

Pasal 9 UUHT yang berbunyi :

“Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang,” dengan demikian yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan hutang, yaitu baik badan hukum maupun orang perseorangan warga negara Indonesia maupun orangasing.”

Maka tidak ada sama sekali kaitannya dengan syarat kepemilikan tanah, karena pemegang hak tanggungan akan memegang jaminan pada dasarnya tidak dengan maksud ujikalau debitur melakukan wanprestasi maka memiliki jaminan dan harus memenuhi syarat kepemilikan nantinya (Ginting, 2016)

4) Asas-asas Hak Tanggungan

Hal mendasar jika dalam sebuah perjanjian maka seseorang sudah memasuki kriteria yang dilandasi aturan hukumnya. Pada dasarnya

dalam sebuah perjanjian berlaku asas-asas yang hukum kontrak yang terdiri dari:

1. Asas Konsesualisme

Suatu perjanjian terjadi karena adanya keinginan atau kehendak (*consensus*) dari para pihak. Pada pokoknya perjanjian dapat dibuat bebas tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, cukup melalui konsensus saja. Karena perjanjian akan menjadi sah apabila sudah mencapai kata sepakat.

2. Asas Kekuatan Mengikat

Asas ini melandasi suatu pernyataan bahwa suatu perjanjian akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum maka para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan, kontraktual. Bahwa suatu kesepakatan harus dipenuhi, dianggap sudah terberi dan tidak dipertanyakan kembali. (Change, et.al,2021)

Jaminan kebendaan yang termasuk kedalam hukum kebendaan dan memberikan hak-hak kepada kreditur untuk didahulukan pengambilan pelunasan dibandingkan dengan kreditur-kreditur lain, maka ciri-ciri hak kebendaan yang berlaku dalam hukum hak tanggungan salah satunya adalah asas prioritas, yang menyebutkan bahwa:

“Hak kebendaan yang terlebih dahulu lahir atau terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian (*droit de preference*), tetapi kedudukan diutamakan tersebut tidak mengurangi hak preferensi dari negara terhadap piutang-piutang yang menurut ketentuan hukum yang berlaku.” (Putra Suwandi, 2018)

5) Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan antara lain ada karena:

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan
2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang diberikan hak Tanggungan.

Pasal 18 ayat (1) menyebutkan bahwa :

“Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadiahapus juga.”

Berdasarkan hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai yang dijadikan suatu objek hak tanggungan akan berakhir dalam jangka waktu berlakunya dan diperpanjang yang berdasarkan pada permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, hak tanggungan dimaksud agar tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan (Bahsan, 2007).

Pasal 22 UUHT menyebutkan bahwa setelah Hak Tanggungan hapus, maka kantor pertanahan harus segera mencoret catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikatnya. Pencoretan ini disebut dengan roya Hak. Maka akibat tersebut Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi. Permohonan tersebut diajukan oleh pihak debitur

atau yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan dari kreditur bahwa utangnya tersebut telah lunas atau telah dilepaskan oleh kreditur. Apabila nantinya kreditur tidak memberikan pernyataan lunas maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah tersebut dari Ketua Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang telah didaftarkan. Permohonan pencoretan diajukan pada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan surat penetapan dari pengadilan (Kheriah, 2013)

6) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan yang lahir pada tahun 1996 dikarenakan saat itu Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur mengenai ketentuan penguasaan mengenai Sumber Daya Agraria Nasional Indonesia meminta agar jaminan Hak atas Tanah digabungkan dengan Hak Tanggungan dan menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah satu satunya lembaga jaminan hak atas tanah.

Lelang memiliki peran yang sangat amat besar untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mereka akan beriringan dengan adanya asas-asas yang akan menjadikan pioner dalam melaksanakan tugasnya. Salah satu fungsi lelang adalah menjadi instrumen dalam penuntasan penegakan hukum yang terjadi seperti yang telah diamanatkan oleh undang-undang, salah satunya Undang-undang Hak Tanggungan (Nugrohohandini & Mulyati, 2019).

Pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah menyebutkan bahwa sifat *accessoir* Perjanjian jaminan yang ada dalam perjanjian utang piutang itu tidak harus mengikuti perjanjian jaminan. Suatu perjanjian yang sah tentunya harus memenuhi empat syarat sah perjanjian sesuai dengan yang tertera dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) menyebutkan bahwa:

“Pelimpahan Hak Tanggungan itu mendahului janji memberikan Hak Tanggungan untuk jaminan melunasi utang tertentu yang mana tidak terpisahkan dari Perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atas perjanjian lainnya yang mengakibatkan utang tersebut.”

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang membahas mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, mendefinisikan Hak Tanggungan, yaitu:

1. Hak Tanggungan itu memberi kedudukan yang mengutamakan kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya.
2. Hak Atas tanah yang bisa dibebani oleh Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan juga hak guna bangunan.
3. Hak pakai atas tanah Negara yang menurut peraturan yang berlaku harus didaftarkan dan jika dilihat dari sifatnya pun dapat dialihkan atau dipindahtangankan .

4. Jika bangunan, tanaman, dan hasil karya itu ternyata bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, beban dalam Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya bisa dilakukan oleh penandatanganan yang bersangkutan kepada pemilik atau yang diberi kuasa olehnya dengan akta autentik.
5. Suatu objek Hak Tanggungan bisa dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan untuk memastikan pelunasan lebih dari satu orang.

Dengan diakuinya Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah dengan adanya kesepakatan bersama antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dapat dilakukan penjualan objek hak tanggungan yang didasarkan atas Perjanjian dibawah tangan yang jika dengan itu akan dapat menguntungkan para pihak dengan cara menjual objek Hak Tanggungan dengan harga tertinggi sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Yang menyebutkan bahwa:

“Apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” (Zulkifli, 2018)

Ketetapan yang ada dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan sesuatu kemudahan terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasannya tersebut yang dimana jika Debitur tersebut telah

melakukan wanprestasi. Namun jika pembelian tersebut dilakukan dengan jual beli sukarela tidak dengan cara pelelangan maka tidak akan bisa dilakukan pembersihan objek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang terbebani.

Pada dasarnya Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang pasti akan memberikan dan menjamin pelunasan piutang kreditur, maka salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan kebendaan atas tanah ialah prosesnya terjadi dengan mudah dan pasti yang oleh sebab itu hak eksekusi objek Hak Tanggungan berada ditangan kreditur (pemegang Hak Tanggungan) (Muchran, 2012).

Pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi yang pada nyatanya merupakan “realisasi daripada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.” Putusan yang berkekuatan hukum tetap didalamnya terdapat 3 (tiga jenis) (Enel Reza Hafidzan, Ery Agus Priyono, 2015).

Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menerangkan bahwa terdapat dasar eksekusi objek Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan kebendaan atas tanah, yaitu:

1. Berdasarkan parate eksekusi (*parate executie*) seperti yang tercantum didalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan

2. Berdasarkan titel Eksekutorial, yang merupakan kekuatan untuk dilaksanakan mengenai apa yang telah ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat Negara. Sesuai yang diterangkan dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.