

**HIPOTEK SEBAGAI JAMINAN HAK KEBENDAAN
SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK
TANGGUNGAN¹**

Oleh: Rodrico Agustino Renee²

Roosje Lasut³

Christine S. Tooy⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum tentang hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dan sejauhmana hipotek bisa dijadikan jaminan hak kebendaan serta upaya perlindungan hukumnya. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Sejak diundangkannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT), maka hak atas tanah bukan merupakan objek dari hipotek tetapi menjadi objek dari hak tanggungan. Hak kebendaan atas jaminan hak tanggungan lahir bilamana dilakukan pendaftaran sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 13 ayat 5 UUHT. Lahirnya hak kebendaan atas jaminan hak tanggungan ini digantungkan pada adanya pemenuhan asas publisitas, sehingga bilamana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan maka tidak pernah lahir hak kebendaan. Konsekuensinya kreditor tidak berkedudukan sebagai kreditor preferen hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren saja sehingga tidak memiliki ciri-ciri unggulan dari hak kebendaan. 2. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan dan Perlindungan Hukum Kreditur setelah Dilakukan Eksekusi yaitu, setelah penuangan perjanjian dalam Akta pemberian hak tanggungan selesai, maka peralihan tersebut harus didaftarkan yaitu dengan mencantumkan semua syarat sebagaimana termuat dalam akta hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat. Bentuk perlindungan hukum kepada Debitur jika dilakukan pendaftaran peralihan hak tanggungan adalah wajib. Dalam hal ini dapat di

lakukan sendiri oleh pihak yang berkepentingan atau diserahkan sepenuhnya kepada PPAT untuk mengirimkan segala berkas yang diperlukan kepada kantor pertanahan.

Kata kunci: Hipotek, Jaminan, Hak Kebendaan, Hak Tanggungan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembicaraan tentang perkembangan hukum jaminan di Indonesia tidak lepas dari pembicaraan tentang perkembangan hukum jaminan pada masa pemerintah Hindia Belanda, Jepang, dan zaman kemerdekaan sampai saat ini. Walaupun pada zaman kemerdekaan sampai dengan saat ini, pemerintah Indonesia telah banyak menetapkan undang-undang yang berkaitan dengan jaminan, namun kita masih memberlakukan ketentuan-ketentuan hukum yang tercantum dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Khususnya mengenai hipotik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) dan KUHPerdata yang kemudian pada tanggal 7 Mei 2008 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 Tentang Pelayaran (UU No. 17 Tahun 2008), yang dalam Pasal 60 sampai dengan 64 diatur mengenai hipotik kapal, namun peraturan pelaksanaannya masih menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 2002 Tentang Perkapalan (PP No. 51 Tahun 2002).

Umumnya, perjanjian kredit yang menempatkan bank sebagai kreditor dan perusahaan perkapalan sebagai debitor ini menambahkan perjanjian tambahan (*assesor*) dalam perjanjian pokoknya. Perjanjian kredit antara bank dan perusahaan perkapalan merupakan perjanjian pokok, sedangkan perjanjian tambahannya dapat berupa perjanjian hipotik atas kapal.

Bank sebagai pemberi kredit (kreditor), dalam rangka pemberian kredit/pembiayaan kepada masyarakat harus hati-hati (*prudent*) karena dana yang disalurkan bank pada dasarnya bukan milik bank sendiri, melainkan bersumber dari dana masyarakat dalam bentuk simpanan masyarakat. Oleh karena itu, dalam memberikan pembiayaan kepada debitor, bank harus meminimalkan risiko dengan membuat perjanjian hipotik atas kapal tadi.

¹ Aritkel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 16071101008

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

Salah satu bentuk upaya untuk meminimalkan risiko ini bisa dilakukan dengan membuat perjanjian tambahan seperti perjanjian hipotik atas kapal. Ini merupakan salah satu bentuk jaminan kebendaan, dimana jaminan ini biasa disebut dengan agunan atau kolateral.

Ikatan hipotik tersebut wajib didaftarkan dalam suatu daftar yang diperuntukkan untuk itu. Dengan adanya hipotik kapal tersebut memberikan keamanan dan menjamin kepastian hukum bagi kreditor. Apabila debitor wanprestasi, maka objek hipotik kapal laut tersebut dapat dilakukan pelelangan di muka umum. Dengan tujuan untuk pelunasan suatu hutang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya.⁵

B. Rumusan Masalah

Dari uraian di atas muncul permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana tinjauan hukum tentang hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996?
2. Sejauhmana hipotek bisa dijadikan jaminan hak kebendaan serta upaya perlindungan hukumnya?

C. Metode Penelitian

Penelitian hukum menurut Ronny Hanitijo Soemitro dapat dibedakan menjadi penelitian normatif dan sosiologis. Penelitian normatif yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian hukum kepustakaan, sedangkan penelitian hukum sosiologis atau empiris terutama meneliti data primer.⁶

PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya di singkat UUPA), Pasal 51 dan Pasal 57 UUPA dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah serta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dengan demikian hipotik dengan sendirinya tidak berlaku lagi

(Pasal 29 UUHT). Pada prinsipnya sama, pemberian barang jaminan dengan membebaskan hak tanggungan juga berfungsi sebagai alat pelunasan hutang tertentu dengan kedudukan yang lebih utamanya bagi pemegang haknya di banding pemegang hak lainnya sebagai kreditor. Adanya bantuan keuangan dari pihak lain atau lembaga tertentu, misalnya bank-bank pemerintah atau swasta berupa fasilitas kredit, sehingga kebutuhan tersebut dapat terpenuhi.⁷

Untuk mewujudkan keinginan yang dimaksud, berbagai persyaratan biasanya sering ditawarkan pihak colon kreditor utamanya pihak bank kepada colon debitur dan yang paling esensial adalah, keharusan debitur memberikan semacam jaminan kepada colon kreditor. Oleh karena jika suatu waktu barang jaminan itu harus disita dan dijual untuk memenuhi kewajiban debitur terhadap kreditor sebagai pemegang hak tanggungan yang dapat dipenuhi tuntutananya. Meskipun ada hak dari kreditor pemegang hak tanggungan untuk mengeksekusi barang yang dijadikan jaminan kredit, namun hak demikian itu tidak sewaktu-waktu dapat digunakan menurut kehendak kreditor. Akan tetapi hak tersebut hanya dapat digunakan dalam hal pemberian dan pembebanan hak tanggungan yang telah mempunyai titel eksekusi, yang ditandai dengan penerbitan sertifikat hak tanggungan.⁸

Konsideran menimbang dari Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasar Pancasila dan Undang Undang Dasar 1945.

Sejak berlakunya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria sampai saat ini, ketentuan-

⁵ *Ibid*, hal. 198.

⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 9.

⁷ *Ibid*, hal. 73.

⁸ *Ibid*, hal. 74.

ketentuan yang lengkap mengenai hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk. Ketentuan mengenai *hypothek* sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang menenai tanah, dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana tanah diubah dengan berdasarkan Pasal 57 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia.

B. Hipotek Sebagai Jaminan Hak Kebendaan Serta Upaya Perlindungan Hukumnya

Jaminan kebendaan benda bergerak diikat dengan hak gadai sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Buku Kedua Bab XX Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1161. Adapun obyek hak gadai adalah benda atau barang bergerak baik bertubuh/berwujud/berbentuk (*lichamelijke zaken*) maupun tidak bertubuh/berwujud/berbentuk (*onlichamelijke zaken*). Setelah berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak-hak adat yang bersifat bertentangan dengan ketentuan-ketentuan undang-undang tersebut tetapi berhubung dengan keadaan masyarakat sekarang ini belum dapat dihapuskan diberi sifat sementara dan akan diatur. Contohnya adalah hak gadai yang disebut dalam Pasal 53 jo Pasal 52 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria yang menentukan, bahwa hak gadai sebagai hak yang bersifat sementara diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan hak gadai itu diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat, karena di dalam hak gadai ada unsur-unsurnya yang bersifat pemerasan.⁹

Jaminan kebendaan hak hipotik pengaturannya terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Kedua, yaitu Pasal

1162 sampai dengan Pasal 1170, Pasal 1173 sampai dengan Pasal 1185, Pasal 1189 sampai dengan Pasal 1194 dan Pasal 1198 sampai dengan Pasal 1232. Pasal-pasal lainnya yang mengatur hipotik sejak semula belum pernah berlaku.

Hipotik adalah suatu lembaga jaminan yang diperuntukkan bagi khusus tanah yang tunduk pada hukum barat, sedangkan jaminan yang sama bagi tanah-tanah Indonesia telah dikeluarkan S. 1908-542 jo S. 1909-586, yaitu *Regeling betreffende het creditverband* yang mulai berlaku sejak 1 Januari 1910 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan S.1917-497 jo S. 1917 -645, S. 1925-434, S.1939-287, S. 1931-168 jo S. 1931-423, S. 1937- 190 jo S. 1931-191, S. 1938- 373 jo S. 1938-264, menurut peraturan mana terhadap tanah-tanah hak milik Indonesia dapat dijaminan dengan *Credietverband*.

Untuk melaksanakan amanat Undang-Undang Pokok Agraria maka pada tanggal 9 April 1996 telah disahkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dengan demikian maka ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dan *Credietverband* dalam Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan S. 1908-542 serta perubahannya dinyatakan tidak berlaku. Demikian juga dengan lembaga jaminan fidusia telah diatur dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999.

Perlu dipahami bahwa lapangan hukum jaminan adalah sangat luas. Jaminan termasuk dalam hukum benda, secara teoritis, jaminan dibagi menjadi dua yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi lebih lanjut menjadi jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Selanjutnya jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan benda tetap. Jaminan benda bergerak dibagi menjadi gadai dan fidusia, sedangkan jaminan benda tetap dibagi menjadi hak tanggungan atas tanah, fidusia dan hak tanggungan bukan atas tanah.¹⁰

Jaminan kebendaan dan jaminan perorangan timbul dari perjanjian yang bertujuan untuk adanya kepastian hukum bagi kreditor atas pelunasan utang atau pelaksanaan suatu

⁹ Sudargo Gautama, *Op cit*, hal. 74.

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Op cit*, hal. 96.

prestasi tertentu sebagaimana telah diperjanjikan oleh debitor atau pihak ketiga, jaminan secara yuridis materiil mempunyai fungsi untuk pelunasan utang apabila debitor ingkar janji.

Dalam jaminan kebendaan benda obyek jaminan khusus diperuntukan sebagai upaya preventif untuk berjaga-jaga apabila suatu ketika terjadi debitor ingkar janji. Pemilikan benda obyek jaminan tidak beralih kepada kreditor karena terjadinya penjaminan tersebut. Dengan demikian dalam perjanjian jaminan kebendaan, benda tetap menjadi milik debitor, benda hanya disiagakan untuk berjaga-jaga terhadap kemungkinan terjadi debitor ingkar janji.

Dalam hukum jaminan kebendaan apabila benda obyek jaminan beralih kepada kreditor (menjadi milik kreditor) maka perjanjian jaminan tersebut batal demi hukum (Pasal 1154 KUH Perdata bagi gadai, Pasal 1178 ayat (1) KUH Perdata bagi hipotik, Pasal 12 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 33 UU No. 42 Tahun 1999 tentang Fidusia), sehingga dengan demikian jelas bahwa dalam hukum jaminan kebendaan tidak diperkenankan pengalihan hak atas benda obyek jaminan kepada kreditor.

Jaminan perorangan (*borgtocht/personal guarantee*) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitor yang bersangkutan kepada kreditor, apabila debitor cedera janji. Jaminan semacam ini dasarnya adalah penanggungan utang yang diatur dalam pasal 1820-111850 KUH Perdata. Pada perkembangannya, jaminan perorangan juga dipraktekkan oleh perusahaan yang menjamin utang perusahaan lainnya. Bank dalam hal ini sering menerima jaminan serupa, yang sering disebut *Corporate Guarantee*.

Perbedaan antar jaminan perorangan dengan jaminan kebendaan adalah:

- a. Dalam jaminan perorangan terdapat Pihak Ketiga yang menyanggupi untuk memenuhi perikatan debitor bila debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya.
- b. Dalam jaminan kebendaan hanya harta kekayaan debitor sajalah yang dapat

dijadikan jaminan bagi pelunasan kredit apabila debitor cedera janji.¹¹

Perjanjian jaminan kebendaan selalu merupakan perbuatan memisahkan suatu bagian dari kekayaan seorang yang bertujuan untuk menjaminkan dan menyediakannya bagi pemenuhan kewajiban seorang debitor. Karena dalam jaminan kebendaan yang dijadikan obyek jaminan adalah benda maka berlaku asas-asas hak jaminan kebendaan seperti dibawah ini:

1. Hak jaminan ini memberikan kedudukan yang didahulukan bagi kreditor pemegang hak jaminan ini terhadap para kreditor yang lainnya, adanya hak preferen.
2. Hak jaminan ini merupakan hak *accessoir* terhadap perjanjian pokok yang dijamin dengan jaminan tersebut, artinya hapusnya bergantung pada perjanjian pokoknya.
3. Benda yang menjadi obyek jaminan adalah benda bergerak maupun benda tidak bergerak.
4. Mempunyai sifat kebendaan (*real right*) sebagaimana diatur dalam Pasal 528 KUH Perdata. Sifat daripada Hak Kebendaan itu sendiri yaitu: absolut yaitu dapat dipertahankan pada setiap orang, dan *droit de suite* yaitu, Hak Kebendaan mengikuti pada siapapun dia berada.¹²

Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda tertentu yang menjadi obyek jaminan suatu utang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan utang debitor apabila debitor ingkar janji. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan debitor itu sendiri atau kekayaan orang ketiga, penyediaan atas benda obyek jaminan dalam perjanjian jaminan kebendaan adalah untuk kepentingan dan keuntungan kreditor tertentu yang telah memintanya, sehingga memberikan hak atau kedudukan istimewa kepada kreditor tersebut. Kreditor tersebut mempunyai kedudukan sebagai kreditor preferen yang didahulukan daripada kreditor yang lain dalam pengambilan pelunasan piutangnya dari benda obyek jaminan, bahkan dalam kepailitan debitor, ia mempunyai kedudukan sebagai kreditor separatis.

¹¹ Subekti, *Op cit*, hal. 12-13.

¹² *Ibid*, hal. 14.

Sebagai kreditor separatis, ia dapat bertindak seolah-olah tidak ada kepailitan pada debitor, karena ia dapat melaksanakan haknya untuk melakukan *parate* eksekusi. Ketentuan dalam Pasal 1133 KUH Perdata hanya memberikan hak preferen kepada kreditor pemegang Hipotik dan Gadai namun dewasa ini di Indonesia terdapat lembaga lain yang mempunyai kedudukan *preferen* yaitu Hak Tanggungan dan Fidusia. Sehingga dengan demikian hak jaminan kebendaan dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan, Hipotik (dewasa ini antara lain untuk kapal laut dan pesawat udara), Gadai dan Fidusia. Dalam ketentuan kepailitan apabila terdapat kreditor *preferen* (pemegang Hak Tanggungan, Hipotik, Gadai dan Fidusia) maka kreditor tersebut merupakan kreditor separatis dan dapat melaksanakan hak mereka seolah olah tidak ada kepailitan pada debitor, Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang No. 4 tahun 1998.¹³

Hak jaminan perorangan timbul dari perjanjian jaminan antara kreditor dengan pihak ketiga. Perjanjian jaminan perorangan merupakan hak relatif yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu yang terkait dalam perjanjian. Dalam perjanjian jaminan perorangan, pihak ketiga bertindak sebagai penjamin dalam pemenuhan kewajiban debitor, berarti perjanjian jaminan perorangan merupakan janji untuk memenuhi kewajiban debitor, apabila debitor ingkar janji. Dalam jaminan perorangan tidak ada benda tertentu yang diikat dalam jaminan, sehingga tidak jelas benda apa dan yang mana milik pihak ketiga yang dapat dijadikan jaminan apabila debitor ingkar janji, dengan demikian para kreditor pemegang hak jaminan perorangan hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren saja. Apabila terjadi kepailitan pada debitor maupun penjamin (pihak ketiga), akan berlaku ketentuan jaminan secara umum yang tertera dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata.

Hak jaminan perorangan tidak memberikan preferensi kepada kreditor sehingga kreditor akan bersaing dengan kreditor lain dalam pemenuhan kewajiban debitor. Hak jaminan perorangan hanya dapat dipertahankan terhadap orang atau pihak ketiga yang terikat dalam perjanjian saja dan tidak mengikat setiap

orang sebagaimana perjanjian kebendaan yang mempunyai sifat absolut. Dalam praktek, perjanjian jaminan perorangan kurang disukai karena para kreditor hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren yang harus bersaing dengan kreditor lain dalam pemenuhan kewajiban debitor, dan karena pihak ketiga juga tidak rnengikatkan harta tertentu dalam perjanjian sering terjadi pihak ketiga melakukan pengingkaran terhadap kesanggupannya. Menurut Subekti karena tuntutan kreditor terhadap penanggung tidak diberikan suatu *privilege* atau kedudukan istimewa di atas tuntutan kreditor lainnya dari si penanggung.¹⁴

Perjanjian jaminan perorangan dapat berupa penanggungan/*borgtocht*, bank garansi, jaminan perusahaan. Pasal 1820 KUH Perdata menyebutkan bahwa penanggungan adalah persetujuan dengan mana seseorang pihak ketiga guna kepentingan debitor mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitor apabila ia tidak memenuhinya. Perjanjian jaminan perorangan sebagaimana perjanjian jaminan lainnya merupakan perjanjian *accessoir* sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1821 ayat (1) KUH Perdata. Meskipun dengan segala kelemahan yang ada pada perjanjian jaminan perorangan, kreditor akan merasa lebih aman daripada tidak ada jaminan sama sekali, karena dengan adanya jaminan perorangan kreditor dapat menagih tidak hanya pada debitor tetapi pada pihak ketiga yang menjamin yang kadang-kadang terdiri dari beberapa orang ataupun suatu perusahaan.

Dengan adanya perikatan yang dijalin para pihak maka hak dan kewajiban akan segera muncul sebagai hasil kesepakatan bersama. Masing-masing pihak harus memenuhi kewajibannya agar perikatan berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Manakala ada salah satu pihak yang enggan memenuhi kewajibannya maka pihak lain akan menderita rugi. Kalau hal ini terjadi maka pihak kreditor berhak untuk menuntut pemenuhan kewajiban tersebut dari debitor, kalau perlu minta bantuan hukum untuk melakukan daya paksa. Namun daya paksa hukum ini bukan berarti menekan dengan kekerasan secara phisik kepada debitor untuk melakukan kewajibannya.

¹³ *Ibid*, hal. 51.

¹⁴ *Ibid*, hal. 72.

Dengan kata lain tidak dapat dilakukan paksaan secara langsung.

Bila terjadi seorang debitor tidak mau memenuhi kewajibannya secara sukarela, biasanya kreditor sudah cukup puas dengan adanya ganti rugi berupa sejumlah uang tertentu yang dianggap selaku penukar kewajiban debitor yang tak dipenuhinya itu. Tetapi dalam beberapa hal lain melalui bantuan hukum kreditor dapat memperoleh apa saja seperti yang diperjanjikan. Dalam peristiwa seperti itu dikatakan telah ada eksekusi riil. Hanya saja prakteknya apa yang dimaksud dengan eksekusi riil merupakan suatu ujud prestasi yang diperoleh kreditor melalui bekerjanya daya paksa hukum, yang sifatnya mirip dengan apa yang dibayangkan pada waktu menutup perikatan.

Perjanjian kredit sebagai suatu perikatan sudah dijamin oleh Undang-Undang dengan harta benda milik debitor seperti yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata. Tetapi bila debitor tidak memenuhi janjinya maka harta itulah yang akan dimintakan oleh kreditor kepada hakim untuk dijual lelang dan hasilnya dipergunakan untuk melunasi utang debitor. Proses ini jelas akan melewati jalur yang sangat panjang dan kadang juga tidak gampang. Bisa saja debitor mengajukan banding dan kemudian dilanjutkan dengan kasasi yang bisa memakan waktu yang tidak sedikit. Dan kalau kemudian kreditor dimenangkan maka masih harus melalui proses eksekusi yang mungkin juga menghadapi hambatan yang tidak ringan. Untuk mengantisipasi hal seperti ini maka pembentuk undang-undang menyediakan sarana lain yaitu adanya ketentuan jaminan khusus sebagaimana yang tercantum dalam Buku Kedua KUH Perdata.

Sejalan dengan ketentuan-ketentuan mengenai jaminan khusus ini maka biasanya ditentukan berapa besar pinjaman yang akan diberikan kepada seseorang dan nantinya akan benar-benar dapat kembali utuh beserta bunganya ditempuhlah cara dengan menunjuk secara tegas benda tertentu milik si peminjam yang seketika itu dapat ditaksir nilainya untuk dipakai sebagai jaminan dan ini bisa dipakai dengan berdasarkan pada kesepakatan yang kemudian dituangkan dalam perjanjian khusus untuk kemudian disertakan sebagai pendukung perjanjian pinjam meminjam yang

mendahuluinya. Seandainya dikemudian hari debitor tak mampu membayar, maka benda yang bersangkutan selaku jaminan dapat segera dijual dimuka umum untuk dibayarkan kepada yang meminjamkan sebagai gantinya.

Apabila dalam suatu perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian kredit kemudian diikuti dengan perjanjian jaminan khusus yang berobyek benda atau jaminan kebendaan, maka benda tertentu itu diikat secara khusus untuk keperluan pemenuhan perikatan yang tertentu juga yakni perjanjian kredit itu sendiri dan diperuntukkan bagi kreditor yang tertentu pula. Dalam hal pelunasan utang, pihak -pihak lain tak ada kewenangan ikut menikmati hasil penjualan benda yang bersangkutan, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Jadi dengan disediakannya jaminan kebendaan dimaksudkan untuk mempermudah pelunasan pinjaman yang telah diberikan oleh kreditor bila sewaktu-waktu debitor wanprestasi, untuk tercapainya tujuan tersebut haruslah didukung dengan eksekusi yang mudah dan sederhana agar tidak banyak waktu dan biaya yang dikeluarkan.

Apabila benda yang dijadikan jaminan adalah benda bergerak maka gadai yang akan dipakai, maka kreditor pemegang gadai sehubungan dengan masalah pelunasan utang akan memiliki hak parate eksekusi sebagaimana ditetapkan oleh Pasal 1155 KUH Perdata. Hak ini sepanjang tidak diperjanjikan lain lahir demi Undang-Undang sejak debitor wanprestasi. Dalam parate eksekusi kreditor diberi wewenang untuk menjual benda jaminan dimuka umum dengan memperhatikan kebiasaan setempat dengan syarat-syarat yang lazim berlaku. Untuk keperluan menjual benda jaminan tidak diperlukan adanya title eksekutorial, kreditor tidak memerlukan bantuan Pengadilan. Apabila obyek jaminan gadai ini adalah berbentuk saham maka saham tersebut akan dijual ke pasar bursa dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku disitu.

Dalam perjanjian jaminan hipotik, kreditor juga bisa memiliki wewenang untuk menjual sendiri benda jaminan, namun ini harus diperjanjikan sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata. Berarti kewenangan bukan lahir dari undang-undang, tetapi harus dimunculkan dalam perjanjian oleh

para pihak dalam ujud pemberian kuasa oleh debitor kepada kreditor untuk menjual sendiri benda jaminan bila debitor wanprestasi. Hal ini sangat menguntungkan kreditor karena pelunasan dilakukan dengan mudah dan sederhana. Sebenarnya dengan *grosse akte* hipotek sesuai dengan ketentuan Pasal 234 HIR, kreditor juga memiliki wewenang untuk menjual benda jaminan dikarenakan akte tersebut memiliki kekuatan eksekutorial, dengan fiat pengadilan maka dapat mengambil pelunasan dari pelelangan yang dilakukan juru lelang.

Dengan disahkannya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka bagi kreditor pemegang hak tanggungan berdasarkan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan ditegaskan bahwa dalam jaminan kebendaan dengan hak tanggungan maka sertifikat hak tanggungan merupakan pengganti *grosse akte* hipotek. Dengan mengacu Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan maka ada dua kemungkinan yang dapat dilakukan oleh kreditor apabila debitor cedera janji yaitu:

1. melaksanakan parate eksekusi dan
2. berdasarkan *title* eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan dijual dalam pelelangan umum.

Dalam hal jaminan khusus yang berupa jaminan perorangan maka eksekusi terhadap perjanjian jaminan ini sangat sulit karena hanya ada kesanggupan dari penjamin yaitu seseorang pihak ketiga atau suatu perusahaan tertentu yang dijadikan jaminan, tanpa didukung dengan suatu perjanjian jaminan kebendaan yang mengikat pihak ketiga sebagai penjamin maka jaminan perorangan tidaklah mungkin dapat dieksekusi.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Sejak diundangkannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT), maka hak atas tanah bukan merupakan objek dari hipotek tetapi menjadi objek dari hak tanggungan. Hak kebendaan atas jaminan hak tanggungan lahir bilamana dilakukan pendaftaran sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 13 ayat 5 UUHT. Lahirnya

hak tanggungan berdasarkan Pasal 13 ayat (5), yaitu pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4). Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran. Lahirnya hak kebendaan atas jaminan hak tanggungan ini digantungkan pada adanya pemenuhan asas publisitas, sehingga bilamana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan maka tidak pernah lahir hak kebendaan. Konsekuensinya kreditor tidak berkedudukan sebagai kreditor preferen hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren saja sehingga tidak memiliki ciri-ciri unggulan dari hak kebendaan.

2. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan dan Perlindungan Hukum Kreditur setelah Dilakukan Eksekusi yaitu, setelah penuangan perjanjian dalam Akta pemberian hak tanggungan selesai, maka peralihan tersebut harus didaftarkan yaitu dengan mencantumkan semua syarat sebagaimana termuat dalam akta hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat, yaitu dengan membuatkan buku tanah hak tanggungan serta mencatatnya sebagai obyek hak tanggungan itu berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat tertentu untuk didaftarkan, namun belum di daftar, pemberian hak tanggungan di lakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Bentuk perlindungan hukum kepada Debitur jika dilakukan pendaftaran peralihan hak tanggungan adalah wajib. Dalam hal ini dapat di lakukan sendiri oleh pihak yang berkepentingan atau diserahkan sepenuhnya kepada PPAT untuk mengirimkan segala berkas yang diperlukan kepada kantor pertanahan.

B. Saran

1. Terkait dengan pembahasan di atas, disarankan agar *titel* eksekusi yang melekat pada sertifikat hak tanggungan

betul-betul dapat ditaati semua pihak secara seyogianyalah dibuatkan peraturan yang bersifat khusus dalam bentuk peraturan pemerintah. Perlunya aturan khusus yang berkenaan dengan praktek eksekusi, bertolak dengan adanya sikap hakim yang menolak dan tidak menerima eksekusi tanpa melalui putusan pengadilan. Penyelesaian kredit ini dapat juga dilakukan atas inisiatif BUPLN tanpa menunggu pelimpahan dari pemerintah dan atau BUMN saja.

2. Suatu ikatan jaminan hipotek mempunyai kekuatan hukum baik terhadap debitor dan kreditor maupun terhadap orang lain pihak ketiga. Hal ini merupakan perwujudan dari asas publisitas di samping itu juga merupakan perlindungan bagi kepentingan kreditor serta kepentingan pihak ketiga. Lahirnya hipotek membawa konsekuensi bahwa kreditor pemegang hipotek berkedudukan sebagai kreditor preferen dan karenanya asas-asas hak kebendaan akan melekat di dalamnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman dan Samsul Wahidin, *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan dan Hak-hak Jaminan Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1995.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Bab-bab tentang Hypotheek*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Fuady, Munir, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Ginting Ramlan, *Tinjauan Terhadap RUU Tentang Hipotek*, Buletin Hukum, Vol. 6 No. 2.
- Harsono, Boedi, *Masalah Hipotek dan Credietverband*, Kertas Kerja pada Seminar tentang Hipotik dan Lembaga-lembaga Jaminan lainnya, BPHN, Binacipta, Bandung, 1998.
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum perjanjian "Asas Proposional dalam Kontrak Komersial"*, Kencana, Jakarta, 2010.
- HS. Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak di luar KUH Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Isnaeni, Moch, *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*, CV. Dharma Muda, Surabaya, 2006.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno, *Eksekusi Obyek Hak Tanggungan, Permasalahan dan Hambatan*, Makalah pada Penataran Dosen Hukum Perdata Se- Indonesia Yogyakarta, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada.
- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- Mulyadi Mulyadi dan Widjaja Gunawan, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Satrio, J, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Setiawan R, *Hukum Perikatan pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung, 1987.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fidusia Di Dalam Praktek Pelaksanaannya Di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1987.
- Subekti, R, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- Usman, Rachmadi, *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Djambatan, Jakarta, 2007.

Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijke Wetboek*)
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah