

## PENGATURAN DAN KEDUDUKAN DEBITUR WANPRESTASI DALAM PROSES EKSEKUSI PENJUALAN OBJEK HAK TANGGUNGAN MILIK PIHAK KETIGA SECARA DI BAWAH TANGAN

Kasiani, Weppy Susetiyono; Fakultas Hukum, Universitas Islam Balitar;  
E-mail: yaniekasiani@gmail.com, weppyfhunisba@gmail.com

### Abstrak

Perjanjian kredit yang menggunakan jaminan Hak Tanggungan memberikan kedudukan preferen bagi kreditor. Jika debitur wanprestasi, kreditor dapat menjual tanah jaminan untuk melunasi hutangnya. UUHT hanya memperbolehkan eksekusi penjualan hak tanggungan secara di bawah tangan dengan persetujuan pemberi dan pemegang hak tanggungan. Namun, bagaimana regulasi UUHT mengatur eksekusi penjualan hak tanggungan oleh pihak ketiga dan kedudukan debitur dalam proses tersebut menjadi pertanyaan. Penelitian ini adalah penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasilnya menunjukkan bahwa UUHT tidak secara khusus mengatur penjualan eksekusi hak tanggungan milik pihak ketiga. Debitur hanya sebagai penerima hak atas pembayaran utangnya, tetapi memiliki kedudukan dalam menentukan eksekusi penjualan. Hal ini berimplikasi pada kehilangan hak kreditor untuk menjual dengan kekuatan sendiri dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan, yang pada akhirnya mengurangi preferensi kreditor.

**Kata Kunci:** Eksekusi Penjualan di Bawah Tangan, Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga, Kedudukan Debitur Wanprestasi.

### Abstract

*Credit agreements utilizing Mortgage Rights provide preferential treatment to creditors. In case of debtor default, creditors can liquidate the mortgaged land to settle the debt. The Indonesian Mortgage Law (UUHT) only allows for extrajudicial foreclosure with consent from the grantor and the mortgagee. However, the regulation concerning third-party foreclosure and the debtor's position in this process under UUHT remains ambiguous. This research employs a normative approach, utilizing statutory and conceptual methods. Findings reveal that UUHT does not specifically regulate third-party foreclosure sales. Debtors act solely as recipients of debt repayment rights, yet they hold influence in determining the foreclosure process. Consequently, creditors lose the ability to independently sell the property and recover payments, thus diminishing creditor preference.*

**Keywords:** Underhand Sales Execution, Third Party Mortgage Objects, Position of Default Debtor.

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Kegiatan utama usaha lembaga perbankan adalah menarik dana dari masyarakat melalui bentuk tabungan dan menyalurkan dana kemasyarakat dalam bentuk pemberian kredit atau pembiayaan.<sup>1</sup> Peran perbankan sebagai *financial intermediary institution*<sup>2</sup> memposisikan lembaga tersebut sebagai salah satu lembaga yang memiliki peran penting

<sup>1</sup> Havis Aravik, Achmad Irwan Hamzani, and Nur Khasanah, "Basic Concepts of Sharia Finance And Practices In Sharia Banking In Indonesia," *Islamic Banking : Jurnal Pemikiran dan Pengembangan Perbankan Syariah* 9, no. 1 (2023): 17-34, <https://doi.org/10.36908/isbank.v9i1.842>.

<sup>2</sup> Murlyta Nevi Sukmawati, SH\*, "Personal Guarante Terhadap Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan," *Airlangga Development Journal* 3, no. 1 (2020): 54, <https://doi.org/10.20473/adj.v3i1.18153>.

dalam proses pembangunan nasional. Pemberian kredit mendukung kebutuhan modal dan kehidupan sehari-hari. Namun, debitur yang wanprestasi dapat merugikan kreditor. Solusinya adalah hukum pembebanan hak tanggungan, memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditor. Ini memastikan pengembalian pinjaman oleh nasabah, menjaga stabilitas keuangan, dan mencegah kerugian bagi lembaga perbankan.<sup>3</sup> Penjelasan Pasal 8 ayat (1) UU No. 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menerangkan jika salah satu unsur pemberian kredit adalah agunan. Agunan dapat berbentuk barang, dapat juga berbentuk suatu proyek, agunan juga bisa berupa hak tagih yang dibiayai dengan kredit terkait dan agunan berupa tanah dengan kepemilikan yang sah secara hukum.

Kedudukan tanah sebagai jaminan utang telah memiliki kekuatan hukum dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disebut UUPA) *jo* Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (disebut UUHT). Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 UUPA mengatur hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan adalah berupa tanah dengan status hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.<sup>4</sup> Selain itu juga dikuatkan dengan Pasal 51 UUPA yang menyatakan hak tanggungan dapat dibebankan pada tanah dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan diatur dengan undang-undang, yakni diatur dengan UUHT. Sehingga hak tanggungan secara hukum memiliki kedudukan yang kuat, dan selain dari tiga jenis hak tanah tersebut tidak dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan.

Pada Pasal 1 angka 1 UUHT menegaskan bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut benda-benda di atasnya sebagai satu kesatuan dari tanah sebagaimana pada UUPA yang tujuannya untuk pelunasan utang, dan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu dari kreditor lain.<sup>5</sup> UUHT melindungi kreditor pemegang hak tanggungan pertama. Mereka bisa menjual obyek hak tanggungan dan menggunakan hasil penjualan untuk melunasi utang debitur tanpa persetujuan lagi. Pasal 6 UUHT menegaskan hak ini. Sertipikat hak tanggungan, diterbitkan oleh kantor pertanahan, memiliki kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan.<sup>6</sup>

Pasal 20 UUHT, mengatur tentang 3 (tiga) cara melakukan eksekusi yaitu : 1). Penjualan lelang objek hak tanggungan atas kekuatan sendiri; 2). Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan, dan 3). Eksekusi penjualan obyek hak tanggungan dilakukan secara di bawah tangan. Tiga cara eksekusi

<sup>3</sup> Sukmawati, SH\*.

<sup>4</sup> Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 UU RI No. 5 Th 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>5</sup> Pasal 1 butir 1 UU RI No. 4 Th 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, 1996

<sup>6</sup> Pasal 14 Ayat (2) dan (3) UU RI No. 4 Th 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, 1996.

dimaksud manjadi jaminan bagi kreditur jika debitur wanprestasi/lalai tidak memenuhi kewajibannya membayar utang kredit, maka kreditur tingkat pertama dapat memilih salah satu dari tiga cara untuk melakukan eksekusi, apakah memilih eksekusi secara paksa dengan bantuan pengadilan, atau cara parate eksekusi atau dengan cara penjualan di bawah tangan.

Pada penelitian ini, memfokuskan pada eksekusi penjualan hak tanggungan yang dilakukan secara di bawah tangan. Sebagaimana diatur pada Pasal 20 ayat (2) UUHT, yang mana pilihan menjalankan eksekusi penjualan hak tanggungan secara di bawah tangan harus didasari oleh kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dengan penerima hak tanggungan, selain itu juga pertimbangan penjualan di bawah tangan dilakukan untuk memperoleh harga tertinggi sehingga menguntungkan semua pihak. Berikut bunyi Pasal 20 ayat (2) UUHT:<sup>7</sup> “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.” Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2), juga tersirat arti bahwa pemberi hak tanggungan sebagai jaminan kredit tidak selalu harus debitur itu sendiri namun juga bisa oleh pihak lain meskipun dia tidak selaku pihak yang menikmati uang kredit yang diberikan oleh kreditur.

Dalam praktik di masyarakat, seorang nasabah (debitur) melakukan kredit dengan menjaminkan agunan berupa sebidang tanah yang tidak selalu merupakan hak miliknya, tetapi menggunakan jaminan berupa hak milik atas tanah milik pihak ketiga, dan hal tersebut tidak dilarang oleh undang-undang atau dibolehkan. Hal demikian akan berjalan lancar jika debitur selalu memenuhi kewajiban membayar utang, namun sebaliknya jika debitur lalai/wanprestasi, maka permasalahan akan muncul, karena akan menimbulkan akibat hukum bagi semua pihak yakni debitur, kreditur dan pemberi hak tanggungan. Hal ini berbeda jika pemberi hak tanggungan tersebut juga oleh debitur sendiri maka hanya berakibat pada hubungan debitur dan kreditur saja.

Pasal 20 ayat (3) UUHT menegaskan bahwa eksekusi penjualan hak tanggungan secara di bawah tangan dapat dilakukan oleh pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan, artinya bahwa pada penjualan obyek hak tanggungan yang berasal dari milik pihak ketiga, maka eksekusi penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan oleh pemilik obyek tersebut bersama-sama dengan kreditur.

Berdasarkan latar belakang sebagaimana diuraikan di atas, hal menarik untuk diteliti pada penelitian ini adalah tentang:

1. Bagaimana pengaturan eksekusi penjualan obyek hak tanggungan milik pihak ketiga berdasarkan UUHT?
2. Bagaimana kedudukan debitur dalam eksekusi penjualan hak tanggungan milik pihak ketiga secara di bawah tangan?

---

<sup>7</sup> Pasal 20 ayat (2) UUHT.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau penelitian *doctrinal research*, yang akan menghasilkan penjelasan sistematis mengenai aturan-aturan hukum yang mengatur kategori hukum tertentu.<sup>8</sup> Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah seluruh peraturan perundang-undangan dan regulasi yang memiliki keterkaitan dengan isu hukum yang diteliti, selain itu menggunakan pendekatan konsep (*conceptual approach*) dilakukan dengan mencari teori dan doktrin yang ada untuk digunakan sebagai acuan agar dapat memahami suatu pandangan dan doktrin-doktrin dalam membangun argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang diteliti.<sup>9</sup> Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan dan sekunder berupa buku-buku dan artikel yang memiliki keterkaitan dengan isu hukum yang diteliti.<sup>10</sup> Pengumpul bahan hukum dilakukan dengan menggunakan teknik studi kepustakaan yang selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif.

## PEMBAHASAN

### A. Hukum Jaminan

*Security of law, zekerheidsrechten* atau *zekerheid-stelling* diterjemahkan dalam Bahasa Indonesia "hukum jaminan", istilah jaminan sendiri sering dikenal oleh masyarakat dalam praktik bidang perbankan. Dan berbicara tentang jaminan dalam perbankan, maka selalu berkaitan dengan istilah agunan. Namun demikian dari kedua istilah "jaminan" dan "agunan", masing-masing memiliki arti berbeda. Kata "jaminan" mengandung makna adanya suatu keyakinan atau kepercayaan kreditur terhadap kemampuan atau kesanggupan debitur untuk memenuhi kewajibannya, sementara istilah "agunan" digunakan untuk menyebut barang atau benda jaminan yang digunakan untuk menjamin pelunasan utang debitur.<sup>11</sup>

Berdasarkan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), jaminan diartikan sebagai "keyakinan atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah (debitur) untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan<sup>12</sup>. Dengan demikian maka dapat dimaknai bahwa agunan merupakan wujud dari kemampuan dan bentuk

---

<sup>8</sup> T C M Hutchinson and T Hutchinson, *Researching and Writing in Law*, Researching and Writing in Law (Thomson Reuters/Lawbook Company, 2010).

<sup>9</sup> Hutchinson and Hutchinson.

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2013).

<sup>11</sup> Mulyani, S. (2012). Pengembangan Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Collateral (Agunan) Untuk Mendapatkan Kredit Perbankan Di Indonesia. *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 12 No. 3 September 2012, h. 572

<sup>12</sup> Pasal 8 Ayat (1) Presiden RI. (1998). *UU RI No. 10 Th 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Th. 1992 tentang Perbankan*.

kesanggupan dan itikad baik dari debitur untuk memenuhi kewajibannya membayar utang.

Lapangan hukum jaminan memiliki ruang lingkup yang sangat luas. Jaminan merupakan bagian dari hukum benda. Secara teoritis jaminan digolongkan menjadi 2 (dua) yaitu: 1. jaminan umum, dan 2. Jaminan khusus. Jaminan khusus terdiri dari : jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan dibedakan atas 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. Jadi jaminan merupakan suatu sistem yang mencakup hak tanggungan atas tanah.<sup>13</sup>

Pada perjanjian jaminan kebendaan memiliki karakteristik khusus, yakni perbuatan memisahkan suatu bagian dari kekayaan seseorang dengan tujuan sebagai penjamin dan diperuntukkan untuk memenuhi kewajiban debitur. Karena jaminan berupa benda, sehingga berlaku asas-asas jaminan kebendaan sebagai berikut:<sup>14</sup>

1) Hak *Preferen*

Hak jaminan kebendaan memberikan kedudukan yang didahulukan bagi kreditor pemegang hak jaminan ini terhadap para kreditor yang lainnya, yakni hak *preferen*.

2) Hak *Accessoir*

Hak jaminan kebendaan merupakan hak *accessoir* terhadap perjanjian pokok yang dijamin dengan jaminan tersebut, artinya hapusnya bergantung pada perjanjian pokoknya.

3) Obyek jaminan berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak.

4) Bersifat kebendaan (*real right*)

Segaimana diatur oleh pasal 528 KUH Perdata yang berbunyi: "Atas sesuatu kebendaan, seseorang dapat mempunyai, baik suatu kedudukan berkuasa, baik hak milik, baik hak waris, baik hak pakai hasil, baik hak pengabdian tanah, baik hak gadai atau hipotik." Sifat daripada Hak Kebendaan yaitu: Absolut artinya dapat dipertahankan pada setiap orang, dan *Droit de suite* yaitu, Hak Kebendaan mengikuti pada siapapun dia berada.

Pada perjanjian jaminan perorangan, (*borgtocht/personal guarantee*) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seseorang pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur yang bersangkutan kepada kreditor, apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.<sup>15</sup> Jaminan ini dasarnya adalah penanggungan utang, diatur dalam Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUH Perdata. Pada Pasal 1820 KUH Perdata menyatakan bahwa penanggungan merupakan persetujuan dengan mana

<sup>13</sup> Sudikno Mertokusumo. (1996). *Eksekusi Obyek Hak Tanggungan, Permasalahan dan Hambatan*. Makalah Pada Penataran Dosen Hukum Perdata Se-Indonesia, Yogyakarta, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, h. 2

<sup>14</sup> Niken Prasetyawati, T. H. (2015). Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang. *Jurnal Sosial Humaniora*, 8(1).

<sup>15</sup> Niken Prasetyawati, T. H. (2015). Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang. *Jurnal Sosial Humaniora*, 8(1).

seseorang pihak ketiga guna kepentingan debitor mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitor apabila ia tidak memenuhinya. Sedangkan menurut Subekti tentang jaminan perorangan, beliau berpendapat bahwa, jaminan perorangan merupakan perjanjian yang dilakukan antara seorang berpiutang (kreditur) dengan orang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban si berhutang (debitur). Lebih lanjut disampaikan bahwa pada perjanjian jaminan perorangan juga dapat dilakukan tanpa sepengetahuan si berhutang tersebut<sup>16</sup>.

Perjanjian jaminan perorangan adalah *accessoir* sesuai Pasal 1821 ayat (1) KUH Perdata. Timbul dari perjanjian debitur dengan kreditur, dilanjutkan dengan perjanjian antara kreditur dan pihak ketiga. Haknya relatif terhadap pihak terkait, tanpa barang spesifik diikat. Dalam hal ini, kreditur hanya kreditor konkuren. Jaminan memberi hak kreditur untuk pelunasan utang jika debitur ingkar janji,<sup>17</sup> Jaminan kebendaan memberikan kepastian pada kreditur untuk melunasi utang debitur jika wanprestasi. Jaminan ini memberi hak absolut pada objek jaminan, yang dapat diuangkan kapan saja. Objek jaminan bisa milik debitur atau orang lain, memberi kreditur preferen dalam pelunasan piutang.

## **B. Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga**

Kredit didefinisikan sebagai suatu pengadaan uang atau tuntutan atau tagihan atau sesuatu hal yang memiliki persamaan dengan hal tersebut, yang timbul berdasarkan adanya kesepakatan atau persetujuan pinjam meminjam antara kreditur (bank) dengan debitur (nasabah) yang mewajibkan pihak debitur atau peminjam untuk melunasi sejumlah utang pokok dengan memberi bunga sesudah batas waktu tertentu.<sup>18</sup> Definisi kredit tersebut diatur pada Pasal 1 Butir 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.<sup>19</sup>

Perjanjian menurut J. Satrio merupakan suatu tindakan hukum yang menghendaki adanya suatu akibat hukum tertentu, perjanjian harus ada pernyataan kehendak dan pernyataan kehendak dimaksud harus berupa pernyataan kehendak bahwa ia menghendaki timbulnya hubungan hukum.<sup>20</sup> Perjanjian kredit adalah perjanjian bank dengan nasabah yang berisi pinjam meminjam uang dengan syarat pembayaran kembali dalam jangka waktu tertentu dengan bunga. Sesuai Pasal 1754 KUH Perdata, pinjam meminjam adalah pemberian barang dengan syarat pengembalian yang sama. Perjanjian

<sup>16</sup> Djuhaenda Hasan. (1996). *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 238.

<sup>17</sup> Thomas Suyatno. (1994). *Kelembagaan Perbankan*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta, h. 45.

<sup>18</sup> and Arsin Lukman. Imelda, Fransiska, "Akibat Hukum Akta Jaminan Fidusia Yang Dibuat Di Bawah Tangan dalam Kredit Motor," *Jurnal Supremasi* 13, no. 1 (2023), <https://doi.org/https://doi.org/10.35457/supremasi.v13i1.1990>.

<sup>19</sup> Pasal 1 Butir 11 UUU RI No. 10 Th 1998 tentang Perubahan Atas UUU No. 7 Th. 1992 tentang Perbankan.

<sup>20</sup> J. Satrio. (1995). *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Citra Aditya Bakti. Bandung, h. 26

kredit lebih spesifik daripada pinjam meminjam uang.<sup>21</sup> Kekhususan dimaksud teletak pada:<sup>22</sup> 1). Perjanjian kredit ada dalam wilayah perjanjian pinjam uang, 2). Perjanjian kredit terjadi pada masyarakat, dan 3). Pada perjanjian kredit dikenal pemberian pinjaman dengan jangka waktu yang ditentukan dan dikenal bunga yang besarnya telah disepakati bersama.

Pasal 10 UUHT, dalam penjelasannya menerangkan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibentuk dalam 2 (dua) bentuk yakni berupa akta dibawah tangan dan akta autentik.<sup>23</sup> Sebagai bentuk jaminan perlindungan hukum bagi kreditur diberikan berdasarkan UUHT terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri, yang memiliki fungsi dan tujuan untuk memberikan batasan tentang hak dan kewajiban para pihak, dan juga ditujukan sebagai alat bukti<sup>24</sup>. Supaya perjanjian kredit tersebut dapat menjamin pengembalian utang kreditur, maka dalam proses pengikatan jaminan wajib dilakukan dengan klausul pemberian hak tanggungan bagi jaminan berupa objek hak atas tanah.

Perjanjian kredit selain sebagai perjanjian pokok, terdapat perjanjian penjaminan. Maka sangat dibutuhkan suatu lembaga hak jaminan yang mampu memberi kepastian hukum bagi pemberi dan penerima kredit, serta pihak lain yang memiliki keterkaitan melalui lembaga ini. Menurut UUHT ciri-ciri lembaga jaminan atas tanah sebagai berikut: a). Memberikan kedudukan mendahulukan (hak *preferensi*) kepada pemegangnya; b). Selalu mengikuti objek yang dijamin, ditangan siapapun objek tersebut berada; c). Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; d). Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>25</sup> Maka dengan demikian pada perjanjian kredit terdapat dua perjanjian yakni:

1) Perjanjian pokok atau disebut perjanjian kredit.

Berisikan tentang perjanjian utang piutang antara kreditur dengan debitur dan wujud perjanjian pokok dimaksud adalah dengan dilakukannya akad kredit oleh debitur dengan kreditur tentang pengadaan janji terkait waktu penandatanganan yang dilakukan dihadapan notaris/PPAT.

2) Perjanjian tambahan (perjanjian *accessoir*).

Berisikan kesepakatan pemberian jaminan kepada kreditur selaku pemberi pinjaman. Dalam hal ini yang bertindak sebagai pemberi pinjaman kredit ialah bank dengan dasar UU Perbankan, bahwa bank berkedudukan sebagai penyuplai dana untuk masyarakat dengan bentuk pinjaman kredit.

<sup>21</sup> Tan Kamelo. (2006). *Hukum Jaminan Fidusia: Suatu Kebutuhan yang Didambakan*. Alumni. Ctk.Kedua, Alumni, Bandung, 2006, h.33.

<sup>22</sup> Mariam Darus Bddruzaman. (1983). *Perjanjian Kredit Bank*. Alumni. Bandung, 1999, h.20.

<sup>23</sup> Pasal 10 UUHT

<sup>24</sup> H.R. Daeng Naja, (2005) *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, The Bankers handBook, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, h. 83.

<sup>25</sup> Munir Fuady. (1996). *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Citra Aditya Bakti. Bandung, 1996, h. 66.

Pada perjanjian hak tanggungan yang merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*), terdapat 2 pihak yang melakukan perikatan yaitu<sup>26</sup>: *Pertama*, pihak yang memberikan hak tanggungan yaitu yang menjaminkan tanahnya sebagai objek hak tanggungan untuk menjamin utang debitur, dan yang *Kedua* pihak yang diberi hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan yaitu kreditur yang telah meminjamkan uangnya kepada debitur, hak tanggungan dimaksud sebagai jaminan dari piutang.

Berdasarkan pasal 8 UUHT yang dapat memberi hak tanggungan adalah bisa orang perseorangan atau badan hukum yang memiliki kewenangan, bisa melakukan perbuatan hukum pada objek hak tanggungan tersebut. Wewenang untuk dapat melakukan perbuatan hukum tersebut harus terdapat pada pemberi hak tanggungan saat pendaftaran dilaksanakan. Berdasarkan pada ketentuan Pasal 8 UUHT tersebut, maka yang dapat sebagai pemberi hak tanggungan tidak selalu harus debitur, namun juga dapat dilakukan oleh pihak lain selain debitur, artinya bahwa obyek yang akan dibebani hak tanggungan tidak harus milik debitur itu sendiri, namun dapat berasal dari milik pihak ketiga.

Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah dilakukan dengan proses pembuatan akta otentik dibuat oleh para pihak di hadapan notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan janji memberikan jaminan hak tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata definisi akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan berdasarkan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Pejabat umum yang berwenang dimaksud adalah Notaris, sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 angka 1 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.<sup>27</sup>

Pembebanan hak tanggungan pada obyek jaminan hak atas tanah wajib di dahului dengan dibuat perjanjian pokok (perjanjian kredit), perjanjian pokok inilah yang menjadi dasar timbulnya perjanjian pembebanan hak tanggungan (perjanjian *assesoir*). Berikut tahapan proses pembebanan hak tanggungan dari pemberi hak tanggungan kepada penerima hak tanggungan:

**a. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)**

Pada dasarnya pembuatan akta pembebanan hak tanggungan harus dihadiri oleh pemberi dan penerima hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan atas objek jaminan dan pemegang hak tanggungan. Dalam hal hak tanggungan merupakan milik pihak ketiga, maka pihak ketigalah yang harus menghadiri, namun demikian jika pemberi hak tanggungan tidak dapat menghadiri dalam pembuatan APHT maka pemberi hak tanggungan

<sup>26</sup> Adrian Sutedi. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika. Jakarta, 2010 h. 54.

<sup>27</sup> Ahmad Rifa'i and Anik Iftitah, "Bentuk-Bentuk Pelanggaran Hukum Dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris," *Jurnal Supremasi* 8, no. 2 (2018): 4, <https://doi.org/10.35457/supremasi.v8i2.486>.



dapat menguasai kepada orang lain atau kepada pihak yang akan menjadi pemegang hak tanggungan. Pemberian kuasa dilakukan dengan membuat SKMHT.

SKMHT merupakan surat kuasa yang dibuat dengan akta notaris atau Akta PPAT, berisi pemberian kuasa khusus dari pemilik agunan/tanah kepada pihak penerima kuasa, untuk melakukan pemberian hak tanggungan kepada kreditor atas tanah milik pemberi kuasa. Maka dengan demikian SKMHT merupakan surat kuasa khusus ditujukaan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain untuk mewakili pemberi hak tanggungan hadir di hadapan Notaris/PPAT dengan tujuan untuk melakukan pembebanan hak tanggungan.<sup>28</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT pembuatan SKMHT ini wajib dilakukan dengan akta notaris atau akta PPAT. Dengan demikian Notaris dan PPAT adalah pihak yang berwenang membuat SKMHT. Pasal 15 ayat (1) mengatur SKMHT wajib dibuat oleh Notaris atau PPAT harus memenuhi syarat-syarat berikut:

- a. Khusus memberikan kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan dan bukan kuasa lain.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas mengenai objek hak tanggungan, jumlah besarnya utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Sifat SKMHT adalah merupakan kuasa mutlak yaitu kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, juga apabila pemberi hak tanggungan meninggal dunia.<sup>29</sup> Berdasarkan Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT, jangka waktu berlakunya SKMHT diatur sebagai berikut:

- a) Hak atas tanah sudah terdaftar

Bagi objek tanah yang sudah terdaftar atau tanah telah bersertifikat dengan terdaftar pada kantor pertanahan atas nama pemberi hak tanggungan), SKMHT berlaku paling lambat 1 bulan wajib segera diikuti dengan pembuatan APHT.

- b) Hak atas tanah belum terdaftar (telah bersertifikat namun belum terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan), SKMHT berlaku paling lambat 3 bulan wajib diikuti dengan pembuatan APHT.

Tidak dipenuhinya jangka waktu yang ditentukan Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT, maka SKMHT yang telah dibuat akan batal demi hukum, artinya akibat dari suatu putusan dianggap tidak pernah terjadi, atau dengan kata lain dianggap seperti keadaan sebelumnya. Karena SKMHT yang telah lewat waktu akan berakibat hak dan kewajiban pemberi dan penerima kuasa khusus yang termuat dalam SKMHT gugur, termasuk janji-janji, hutang piutang dan objek hak tanggungan. Sehingga SKMHT

<sup>28</sup> Supriadi. (2012). *Hukum Agraria*. Sinar Grafika. Bandung, h. 186.

<sup>29</sup> Ana Silviana, (2020), *Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)*, *Diponegoro Private Law Review*, Vol. 7 No. 1 Februari 2020, h. 675

tersebut tidak dapat dijadikan dasar dalam pembuatan APHT. Dan diperlukan SKMHT baru kembali dari awal untuk dapat dijadikan dasar membuat APHT.

Pada SKMHT yang dibuat dan dilanjutkan dengan pembuatan APHT sesuai ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4), maka hal-hal yang tertuang dalam SKMHT akan berlaku sampai dengan lunasnya kredit di debitur. Namun demikian Ketentuan jangka waktu masa berlaku SKMHT Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT tidak berlaku bagi SKMHT yang diberikan untuk menjamin : program kredit kecil, kredit kepemilikan rumah dan kredit jenis lainnya yang sejenis, yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan batas waktu SKMHT jenis ini diatur berdasarkan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu tertanggal 8 Mei 1996.

#### **b. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**

Proses selanjutnya adalah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang memuat janji-janji untuk menjamin hak-hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutang dan sebaliknya membatasi kewenangan-kewenangan debitur. Untuk hal tersebut maka suatu akta pemberian hak tanggungan wajib dicantumkan tentang hal-hal berikut:<sup>30</sup>

- 1) Mencantumkan nama dan identitas pemberi dan penerima/pemegang hak tanggungan;
- 2) Mencantumkan domisili identitas pemberi dan penerima/pemegang hak tanggungan, jika mereka berdomisili di luar Indonesia, maka harus ada pilihan domisili di Indonesia, dan jika tidak ada domisili di Indonesia, maka kantor PPAT tempat pembuatan akta pemberian hak tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- 3) Mencantumkan penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin
- 4) Wajib dicantumkan nilai tanggungan
- 5) Uraian jelas tentang obyek hak tanggungan

Memaut janji-janji yang harus dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan antara lain hal-hal berikut:<sup>31</sup>

1. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak menyewakan, tidak merubah bentuk atau susunan obyek hak tanggungan, kecuali atas persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan.
2. Janji memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri daerah hukum letak obyek hak tanggungan

<sup>30</sup> Pasal 11 Ayat (10) UU RI No. 4 Th 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, 1996

<sup>31</sup> Pasal 11 Ayat (2) UU RI No. 4 Th 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, 1996.

3. Janji memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang
4. Janji memberikan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji
5. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.
6. Pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
7. Pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
8. Pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek hak tanggungan diasuransikan.
9. Pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.

**c. Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan**

Akta pemberian hak tanggungan yang telah dibuat oleh notaris selanjutnya di proses pada tahap pembebanan hak tanggungan melalui pendaftaran hak tanggungan ke kantor pertanahan dan sebagai bukti adanya hak tanggungan dengan diterbitkannya sertifikat hak tanggungan dengan irah- irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, sertipikat dimaksud mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, artinya bahwa, putusan yang telah ditetapkan tidak dapat diajukan upaya hukum banding dan upaya hukum kasasi.<sup>32</sup>

Berdasarkan pada sertifikat inilah kreditur diberikan hak untuk melakukan eksekusi atas objek hak tanggungan jika debitur melakukan ingkar janji atau wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya membayar utang. Berikut kutipan Pasal 14 Ayat (1), (2) dan (3) UUHT:<sup>33</sup>

“(1) Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>32</sup> Presiden RI, “UU RI No. 4 Th 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah” (1996).

<sup>33</sup> Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UU RI No. 4 Th 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, (1996).

- (2) Sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

#### **d. Akibat Hukum Pembebankan Hak Tanggungan**

Akibat hukum merupakan akibat dari sesuatu tindakan hukum, dapat berupa berubahnya atau hapusnya sesuatu keadaan hukum, akibat hukum juga dapat berupa saksi jika melakukan tindakan melawan hukum.<sup>34</sup>

Berdasarkan pada regulasi tentang hak tanggungan seperti yang telah diuraikan diatas, dapat disarikan bahwa unsur-unsur pokok hak tanggungan adalah sebagai berikut:<sup>35</sup>

- a) hak tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang;
- b) objek hak tanggungan berupa hak atas tanah sesuai ketentuan UUPA;
- c) hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat juga dibebankan pada benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah tersebut;
- d) utang yang dijamin harus suatu hutang tertentu
- e) memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tingkat pertama

Pasal 1320 KUHPerdata, mengatur 4 (empat) syarat sah perjanjian yakni: a. sepakat; b. cakap; c. suatu hal tertentu/objek tertentu; dan d. sebab halal. Dengan terpenuhinya Pasal 1320 KUH Perdata dalam membuat akta pembebanan hak tanggungan obyek milik pihak ketiga, maka berakibat hukum berlakunya perjanjian tersebut sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya yaitu pemberi dan penerima hak tanggungan. Artinya kesepakatan yang tertuang pada APHT tidak boleh diingkari dan mengikat para pihak, kecuali adanya kesepakatan para pihak dengan alasan undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi:<sup>36</sup>

- (1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya
- (2) Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu".

Maka dengan demikian akibat hukum bagi pihak ketiga/pemberi hak tanggungan, jika debitur wanprestasi atau lalai melaksanakan kewajibannya membayar utang kredit maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo Pasal 14 ayat (2) UUHT, kreditur dapat menjual ojek

<sup>34</sup> Surojo Wignjodipuro. (1983). *Pengantar Ilmu Hukum*. Gunung Agung.

<sup>35</sup> Sutan Remy Sjahdeini. (1999). *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Alumni. Bandung, h. 3.

<sup>36</sup> Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

hak tanggungan, melalui pelelangan umum dan mengambil uang hasil penjualan untuk pelunasan utang debitur, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur lain.

#### **e. Asas Pada Hak Tanggungan**

Pada perkembangannya benda dan manusia merupakan dua hal saling berkaitan erat. Dalam hubungan dengan sesuatu benda, manusia satu juga berhubungan dengan manusia lain. Peristiwa tersebut terlihat jelas terdapat hubungan antara benda dan manusia serta dengan manusia-manusia lain didalamnya. Sehingga pada satu benda bisa terdapat lebih dengan 1 pihak yang memiliki keterkaitan dengan benda. Ada benda, manusi dan manusia-manusia lain. Dalam hubungan manusia dan benda harus memperhatikan manusia-manusia lain.<sup>37</sup> Hubungan antara manusia dengan benda yang semakit erat di tengah-tengah manusia lain dapat dijelaskan melalui beberapa teori mulai dari ajaran hukum alam yang menjelaskan bahwa pada mulanya benda-benda tidak ada yang dimiliki secara pribadi atau benda tak bertuan/benda tak ada pemiliknya "*Res Nullius*" dan semua benda dianggap milik bersama (*res communes/bonum commune*).<sup>38</sup>

Pada hubungan manusia, benda dan manusia-manusia lain, lahir pengertian hak. Pada teori hak pada hakikatnya terbagi atas dua teori, yaitu 1). teori kehendak yang menitikberatkan pada kehendak atau pilihan, teori ini memandang, tujuan hukum adalah memberi kebebasan kepada individu pada yang dikehendaknya. Dan 2). teori kepentingan atau teori kemanfaatan.<sup>39</sup> Menurut Rudolf von Jhering bahwa hak adalah sesuatu hal yang sangat penting bagi seseorang. Menurut teori ini hak merupakan kepentingan-kepentingan yang dilindungi oleh hukum.<sup>40</sup> Bernard L. Tanya dkk, mengutip pandangan Grotius: setiap orang itu memiliki kecenderungan hidup bersama, hal tersebut tidak saja karena ratio, tetapi juga karena keinginan manusia untuk hidup damai. Namun kemungkinan ada kekacauan yang bisa saja terjadi, dan hal menurut pandangan Grotium bukan sifat bawaan manusia, tetapi kekacauan tersebut terjadi karena adanya gesekan-gesekan sosial dari manusia dalam hidup bersama, yang dikarenakan tidak adanya aturan bersama. Akibatnya muncul berbagai pencederaan, yang bisa dalam bentuk pengambilan hak milik orang lain tanpa hak, atau wujud ingkar janji. Pandangan teori ini melahirkan prinsip bahwa "milik orang lain harus dihormati".<sup>41</sup>

Rudolf Von Jhering dikenal dengan teori fusi, bahwa negara, masyarakat, maupun individu memiliki tujuan yang sama yaitu memburu manfaat. Dan untuk mencapai manfaat sebagai makhluk sosial yang senantiasa bekerja dengan orang lain. Menurut Rudolf Von Jhering, kesesuaian tujuan merupakan hasil adanya penyatuan kepentingan-kepentingan untuk mencapai tujuan yang sama yaitu kemanfaatan. Dari pandangan lain

<sup>37</sup> Djoni Sumardi Gozali, (2021), Dasar Filosofis Dan karakteristik asas publisitas dalam jaminan kebendaan, jurnal hukum dan kenotariatan, volume 5, nomor 4, november 2021, h. 598.

<sup>38</sup> Purnadi Purbacaraka dan Riduan Halim, (1982), Hak Milik Keadilan dan Kemakmuran Tinjauan Falsafat Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, h. 82.

<sup>39</sup>Peter Mahmud Marzuki, (2009) Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta 2009, h. 174.

<sup>40</sup> *Ibid*, h. 175.

<sup>41</sup> Bernard L. Tanya dkk, (2006) Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi, CV. Kita, Surabaya, h. 57 - 58.

yang terkait, yaitu teori Leon Duguit yang dibangun atas dasar solidaritas sosial membangkitkan dua rasa yakni: rasa keharusan sosial (*sentiment de la socialite*) yang berisikan tentang pedoman-pedoman hidup bersama sesuai kebutuhan masyarakat, dan rasa keharusan keadilan (*sentiment de la justice*), yaitu tentang cara membagi beban dan imbalan yang proporsional. Salah satu prinsip teori ini adalah "orang harus menghormati milik orang lain."<sup>42</sup>

Mencermati dari teori-teori di atas, asas publisitas dalam hukum jaminan hak tanggungan merupakan penghormatan dan pengakuan atas hak orang lain. Asas publisitas dalam hukum hak tanggungan terimplementasi dalam bentuk berlakunya syarat pencatatan dan publikasi, hal ini bertujuan agar hak-hak seseorang yang diperoleh berdasarkan pada perjanjian yang melahirkan perikatan pada pihak debitor dapat diketahui oleh masyarakat luas, sehingga jika ada pihak yang juga berhak atas perikatan yang lahir dari perjanjian-perjanjian tersebut dapat mempertahankan hak-haknya. Dengan demikian asas publisitas ditujukan untuk memberikan perlindungan kepentingan pihak ketiga, yang ingin mengetahui apakah telah ada perbuatan hukum oleh pihak tertentu atas suatu objek jaminan dengan melakukan pemeriksaan atas publikasi yang terbuka untuk umum.

Asas publikasi dalam hak tanggungan, diatur dalam ketentuan Pasal 13 ayat (1), (2), (3), (4), dan (5) UUHT yang menegaskan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, Notoaris atau PPAT wajib mengirimkan APHT dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan, yang berwenang melakukan pendaftaran dan pencatatan. Kantor pertanahan akan membuatkan 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. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah hak tanggungan.<sup>43</sup>

Pasal 14 ayat (1), (2), (4), dan (5) UUHT, sebagai bukti menandai adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat hak tanggungan tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA." Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang

<sup>42</sup> Theo Huijbers, (1982) Filsafat Hukum dalam Lintas Sejarah, Yayasan Kanisius, Yogyakarta, h. 212.

<sup>43</sup> Djoni Sumardi Gozali, *Op Cit*, h. 596-597.

hak atas tanah yang bersangkutan. Sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.<sup>44</sup>

### **C. Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga**

Kreditur pemegang hak tanggungan (*droit depreferen*), dijamin haknya berdasarkan Pasal 6 UUHT untuk mendapatkan kembali uang yang telah dipinjamkan kepada debitur yang lalai atau wanprestasi. Untuk menjual obyek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur lainnya.<sup>45</sup>

Pada pelaksanaan eksekusi penjualan obyek hak tanggungan yang tidak menempuh jalur eksekusi melalui lelang umum, namun melakukan eksekusi obyek hak tanggungan secara di bawah tangan, memiliki konsep pengaturan yang berbeda. Hal tersebut dapat dilihat pada ketentuan Pasal 20 ayat (2), yang menyaratkan eksekusi penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan dengan pertimbangan, penjualan dimaksud akan berakibat diperolehnya harga tinggi yang akan menguntungkan bagi semua pihak.

Eksekusi penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan jika ada kesepakatan dari pemberi dan penerima hak tanggungan, sehingga dalam hal hak tanggungan milik pihak ketiga, maka kesepakatan menjual obyek jaminan dilakukan atas kesepakatan antara pemilik obyek jaminan dalam hal ini adalah pihak ketiga dengan penerima hak tanggungan yaitu kreditur.

Penjualan obyek hak tanggungan secara di bawah tangan, dapat dilakukan dengan terlebih dahulu memenuhi ketentuan Pasal 20 ayat (3) UUHT yang menyatakan sebagai berikut:<sup>46</sup>

"Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 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".

Dengan demikian syarat dapat dilakukannya penjualan secara di bawah tangan atas obyek hak tanggungan harus memenuhi syarat-syarat berikut: <sup>47</sup>

- a. Penjualan dilakukan atas kesepakatan pemberi dan penerima hak tanggungan
- b. Ada pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi hak tanggungan dan/atau penerima hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- c. Mengumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah setempat, serta tidak ada pihak yang keberatan.

---

<sup>44</sup> *Loc. Cit.*

<sup>45</sup> J Satrio. (2007). *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung, h. 24.

<sup>46</sup> Pasal 20 ayat (3) UUHT.

<sup>47</sup> UU RI No. 4 Th 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

- d. Penjualan dapat dilakukan paling cepat 1 (satu) bulan sejak pemberitahuan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan pengumuman dilakukan;
- e. Penjualan dapat dilakukan jika tidak ada pihak yang keberatan.

Dalam penjelasan pasal tersebut, syarat-syarat dimaksud untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan atas obyek hak tanggungan misalnya pemegang hak tanggungan kedua, ketiga, dan kreditur lain dari pemberi hak tanggungan.

Berdasarkan pada pasal 20 ayat (4) syarat-syarat dimaksud wajib dan merupakan syarat mutlak yang harus dilakukan oleh Pemberi dan/atau Penerima hak tanggungan, dan kelalaian tidak dipenuhinya syarat-syarat ketentuan Pasal 20 (3) berakibat pada eksekusi hak tanggungan secara di bawah tangan batal demi hukum (*null and void*) yang memiliki aspek hukum terhadap perjanjian jual beli. Artinya eksekusi penjualan dibawah tangan yang telah dilakukan oleh para pihak, tidak lagi memiliki akibat hukum yang mengikat para pihak yang membuat perjanjian sebagaimana undang-undang, seperti yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Perjanjian tidak lagi berlaku atau dianggap tidak pernah ada, dan dikembalikan pada keadaan semula seperti pada saat perjanjian jual beli obyek hak tanggungan secara di bawah tangan dilaksanakan. Batal demi hukum, atas dilakukannya penjualan secara dibawah tangan obyek hak tanggungan, jika menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga, maka pihak yang melakukan kesalahan bertanggung jawab untuk memulihkan/mengembalikan keadaan seperti semula adalah pemberi dan penerima hak tanggungan.

Aturan penjualan eksekusi secara di bawah tangan yang diatur berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (3) dan (4) UUHT sebagaimana diatas, menunjukkan adanya ketidak konsistenan dengan aturan yang diterapkan untuk mengatur eksekusi melalui lelang umum. Dan pada penjualan eksekusi secara di bawah tangan tidak lagi memposisikan Kreditur pemegang hak tanggungan (*droit depreferen*), sebagai kreditur yang diistimewakan. Sedangkan kedudukan debitur wanprestasi tidak memiliki kewajiban ataupun hak apapun selain hanya bersikap pasif menunggu proses penjualan berlangsung hingga terhapusnya utang kredit debitur kepada kreditur jika hasil eksekusi penjualan secara di bawah tangan dapat menutup seluruh utang debitur, atau sebagai pihak yang akan berkurang beban tanggungjawab membayar utang kredit jika hasil penjualan obyek hak tanggungan tidak mampu menutup seluruh utang kredit debitur kepada kreditur.

## **PENUTUP**

UUHT belum mengatur eksekusi penjualan obyek hak tanggungan milik pihak ketiga secara eksplisit. Namun, Pasal 20 ayat (2) menyiratkan bahwa pemilik obyek dan kreditur bisa melakukannya dengan syarat memberitahukan rencana penjualan, mengumumkan di media setempat, dan tanpa keberatan pihak terkait. Ini mengakibatkan hilangnya hak kreditur preferen, melemahkan fungsi hak tanggungan, dan mengurangi kepastian hukum. UUHT juga tidak secara tegas menentukan kedudukan debitur dalam penjualan obyek hak tanggungan. Namun, dalam praktiknya, debitur hanya sebagai



penerima hasil penjualan untuk melunasi hutangnya. Namun, Pasal 20 ayat (3) mengharuskan debitur diberi pemberitahuan rencana penjualan dan tanpa keberatan. Pelanggaran akan membuat penjualan batal demi hukum, sehingga debitur memiliki kekuasaan untuk menentukan eksekusi penjualan.

Diperlukan revisi dalam UUHT terkait eksekusi penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan. Revisi melibatkan penghapusan syarat persetujuan pemberi dan penerima hak tanggungan serta penghapusan persyaratan tanpa keberatan. Perlu ditambahkan bahwa debitur tidak memiliki kewenangan selain sebagai penerima pembayaran utang dari hasil penjualan hak tanggungan milik pihak ketiga. Tujuannya adalah untuk memperkuat hak kreditur tingkat pertama dan memberikan kejelasan hukum dalam proses eksekusi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika.
- Aravik, Havis, Achmad Irwan Hamzani, and Nur Khasanah. "Basic Concepts of Sharia Finance and Practices in Sharia Banking In Indonesia." *Islamic Banking: Jurnal Pemikiran dan Pengembangan Perbankan Syariah* 9, no. 1 (2023): 17-34. <https://doi.org/10.36908/isbank.v9i1.842>.
- Hutchinson, T C M, and T Hutchinson. *Researching and Writing in Law*. Researching and Writing in Law. Thomson Reuters/Lawbook Company, 2010.
- Imelda, Fransiska, and Arsin Lukman. "Akibat Hukum Akta Jaminan Fidusia yang Dibuat di Bawah Tangan dalam Kredit Motor." *Jurnal Supremasi* 13, no. 1 (2023). <https://doi.org/https://doi.org/10.35457/supremasi.v13i1.1990>.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2013.
- Presiden RI. UU RI No. 4 Th 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (1996).
- Rifa'i, Ahmad, and Anik Iftitah. "Bentuk-Bentuk Pelanggaran Hukum dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris." *Jurnal Supremasi* 8, no. 2 (2018): 4. <https://doi.org/10.35457/supremasi.v8i2.486>.
- Sukmawati, SH\*, Murlyta Nevi. "Personal Guarante Terhadap Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan." *Airlangga Development Journal* 3, no. 1 (2020): 54. <https://doi.org/10.20473/adj.v3i1.18153>.
- Bernard L. Tanya dkk, (2006) *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, CV. Kita, Surabaya
- Djuhaenda Hasan. (1996). *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*.
- H. M. ARBA. (2019). *Hukum Agraria Indonesia (Vol. 6)*. Sinar Grafika.
- H.R. Daeng Naja. (2005). *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers handBook*. : PT. Citra Aditya Bakti.
- Hutchinson, T C M, and T Hutchinson. *Researching and Writing in Law*. Researching and Writing in Law. Thomson Reuters/Lawbook Company, 2010. <https://books.google.co.id/books?id=JPD4SAAACAAJ>.

- J. Satrio. (1995). *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Citra Aditya Bakti.
- J Satrio. (2007). *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. PT Citra Aditya Bakti.
- Komar Andarsasmita. (1982). *Notaris II*. Sumur.
- Mariam Darus Bddruzaman. (1983). *Perjanjian Kredit Bank*. Alumni.
- Munir Fuady. (1996). *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki, (2009), *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud. "Penelitian Hukum," 2013.
- Purnadi Purbacaraka dan Riduan Halim, (1982), *Hak Milik Keadilan dan Kemakmuran Tinjauan Falsafat Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo. (1996). *Eksekusi Obyek Hak Tanggungan, Permasalahan dan Hambatan*.
- Supriadi. (2012). *Hukum Agraria*. Sinar Grafika.
- Surojo Wignjodipuro. (1983). *Pengantar Ilmu Hukum*. Gunung Agung.
- Sutan Remy Sjahdeini. (1999). *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan*. Alumni.
- Tan Kamelo. (2006). *Hukum Jaminan Fidusia : Suatu Kebutuhan yang Didambakan*. Alumni.
- Theo Huijbers, (1982) *Filsafat Hukum dalam Lintas Sejarah*, Yayasan Kanisius, Yogyakarta.
- Thomas Suyatno. (1994). *Kelembagaan Perbankan*. Gramedia Pustaka Utama.
- Djoni Sumardi Gozali, (2021), Dasar Filosofis dan Karakteristik Asas Publisitas dalam Jaminan Kebendaan, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, volume 5, nomor 4, november 2021
- Mulyani, S. (2012). Pengembangan Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Collateral (Agunan) Untuk Mendapatkan Kredit Perbankan di Indonesia. *Jurnal Dinamika Hukum*, 12(3).
- Niken Prasetyawati, T. H. (2015). Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang. *Jurnal Sosial Humaniora*, 8(1).
- Sukmawati, Murlyta Nevi. "Personal Guarante Terhadap Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan." *Airlangga Development Journal* 3, no. 1 (2020): 54. <https://doi.org/10.20473/adj.v3i1.18153>.