

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan upaya melindungi dari pemerintah dengan dibuktikan adanya peraturan yang ada. Secara terminologi, perlindungan hukum diartikan dari kata perlindungan yang artinya perbuatan yang melindungi, dan juga gabungan dari kata hukum yang diartikan sebagai peraturan yang mengikat, yang dikukuhkan oleh pemerintah.⁴⁰ Hukum dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan. Menurut J. C. T. Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto dalam buku Tharir, dkk, hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang dibuat oleh badan resmi yang berwajib untuk mengatur tingkah laku manusia dalam bermasyarakat.⁴¹

Perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu yang dapat berupa kepentingan maupun benda

⁴⁰ Thahir, dkk, *Buku Ajar Pengantar Hukum Indonesia*, (Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2024), hlm. 62.

⁴¹ *Ibid*, hlm. 64.

atau barang. Perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang kepada orang yang lebih lemah. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) perlindungan diartikan cara, proses dan perbuatan melindungi. Dapat diartikan bahwa perlindungan hukum sebagai fungsi hukum yaitu hukum dapat memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Oleh karena itu, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai dengan upaya melindungi yang dilakukan pemerintah dengan peraturan yang berlaku. Hukum mengartikan perlindungan hukum sebagai pengaturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia di dalam bermasyarakat. Peraturan yang dibuat oleh badan resmi dan apabila melakukan pelanggaran peraturan akan ada akibat tindakan yang harus dilakukan.⁴²

Adapun pendapat para ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut: ⁴³

- a. Menurut Satjipto Rahardjo dalam buku Tharir, dkk, perlindungan hukum adalah upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.

⁴² *Ibid*, hlm. 65.

⁴³ *Ibid*, hlm. 65-66.

- b. Menurut Setiono dalam buku Tharir, dkk, perlindungan hukum adalah 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.
- c. Menurut Hetty Hasanah dalam buku Tharir, dkk, perlindungan hukum adalah segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.

2. Bentuk Perlindungan Hukum

Menurut R. La Porta dalam buku Tharir, dkk, bentuk perlindungan hukum yang diberikan suatu negara terdapat 2 (dua) sifat yaitu bersifat penjegahan (*prohibited*) dan bersifat hukum (*sanction*). Hal ini sejalan dengan pengertian hukum menurut Soedjono Dirdjosisworo dalam buku Tharir, dkk, menyatakan bahwa hukum memiliki pengertian yang beragam di dalam masyarakat dan salah satu yang paling nyata di dalam pengertian mengenai hukum yaitu adanya institusi-institusi penegak hukum. Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi penegak hukum seperti pengadilan, Kejaksaan, kepolisian dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan

lainnya. Perlindungan hukum sangat erat dengan keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprodjo dalam buku Tharir, dkk, tujuan hukum untuk mencapai keadilan.⁴⁴

Philipus M. Hadjo dalam buku Yayan Riyanto menjelaskan tindakan pemerintah dengan perlindungan hukum bagi masyarakat terdiri dari:⁴⁵

- c. Perlindungan hukum preventif, kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Adanya perlindungan hukum yang preventif mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas *freies ermessen*, dan rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.
- d. Perlindungan hukum represif, bertujuan untuk menyelesaikan sengketa, dimana termasuk penanganannya di lembaga peradilan, lebih menitik beratkan kepada sarana perlindungan hukum represif seperti penanganan perlindungan hukum di lingkungan peradilan umum.

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 67.

⁴⁵ Yayan Riyanto, *Op. Cit*, hlm. 26.

B. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit

Kredit dilakukan dengan cara kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan debitur yang diwajibkan untuk melunasi utang dengan jangka waktu tertentu dengan bunga atau pembagian hasil keuntungan.⁴⁶ Diatur secara langsung dalam hukum perbankan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menjelaskan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pemberian kredit akan dilandasi dengan suatu perjanjian kredit. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sendiri tidak mengatur secara khusus terkait perjanjian kredit, namun dalam Pasal 1756 KUHPerdata mengatur mengenai utang yang terjadi karena pinjam meminjam, yang berbunyi: utang yang terjadi karena peminjaman uang hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian. Jika, sebelum saat pelunasan, terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang, maka pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan

⁴⁶ Ferry Gunawan, *Hak Cipta Jaminan Kredit Perbankan Ekonomi Kreatif*, (Bandung: PT. Alumni Penerbit Akademik, 2018), hlm. 73.

dalam mata uang yang berlaku pada waktu pelunasan, dihitung menurut harganya yang berlaku pada saat itu.

Perjanjian kredit merupakan salah satu aspek penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang di tanda tangani bank dan debitur maka tidak ada pemberian kredit. Perjanjian kredit merupakan ikatan antara bank dengan debitur yang menentukan hak dan kewajiban para pihak terkait dengan pemberian dan peminjaman kredit. Perjanjian kredit berlaku sejak ditanda tangani oleh kedua belah pihak.⁴⁷ Perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian *konsensuil* antara debitur dan kreditur dimana pihak debitur meminjam dan wajib melunasi hutang beserta bunganya kepada kreditur. Perjanjian *konsensuil* adalah suatu perjanjian yang timbul akibat kata sepakat antara para pihak.⁴⁸

2. Fungsi Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit yang telah ditanda tangani oleh para pihak, bank wajib mencatatkan adanya kewajiban menyerahkan uang oleh bank. Perjanjian kredit baik berbentuk akta di bawah tangan atau dalam bentuk akta otentik, mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut:⁴⁹

- a. Perjanjian kredit sebagai alat bukti bagi kreditur dan debitur yang membuktikan adanya hak dan kewajiban antara bank dan

⁴⁷ Sutarno, *Aspek-Apek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: ALFABET, 2005), hlm. 98.

⁴⁸ Klaudius Ilkam Hulu, *Problematika Perjanjian Kredit*, (Banyumas: CV Lutfi Gilang, 2021), hlm. 5.

⁴⁹ Sutarno, *Op. Cit*, hlm. 129-130.

debitur. Dimana hak debitur menerima pinjaman uang dari bank dan menggunakannya sesuai tujuan debitur. Kewajiban debitur melakukan pengembalian hutang kepada bank beserta bunga sesuai jangka waktu yang sudah diperjanjikan. Sedangkan hak kreditur mendapatkan pengembalian hutang debitur beserta bunganya. Kewajiban kreditur meminjamkan sejumlah uang kepada debitur.

- b. Perjanjian kredit dapat digunakan sebagai alat atau sarana pengawasan kreditur yang telah memberikan pinjaman, karena perjanjian kredit memuat syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit dan pengembalian kredit. Untuk mencairkan kredit dan pemakaian kredit dapat diawasi dari ketentuan perjanjian kredit.
- c. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian ikutannya, yaitu perjanjian pengikatan jaminan. Pemberian kredit pada umumnya dijamin dengan benda-benda bergerak dan benda tidak bergerak milik debitur atau pihak ketiga yang harus dilakukan pengikatan jaminan.
- d. Perjanjian kredit hanya sebagai alat bukti, dapat membuktikan adanya hutang debitur dan debitur wajib melunasinya. Perjanjian kredit tidak memiliki kekuatan eksekutorial atau kekuatan memberikan kekuasaan langsung kepada bank atau kreditur untuk mengeksekusi jaminan apabila terjadi wanprestasi.

3. Bentuk Perjanjian Kredit

Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengaju pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dalam pasal tersebut terdapat kata: penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain. Pasal ini menunjukkan bahwa pemberian kredit perlu dituangkan dalam perjanjian, meskipun di dalam Pasal 1 angka 11 tidak terdapat penekanan terkait perjanjian kredit harus dibuat. Dasar hukum lainnya dalam instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/IN/10/1966 tanggal 10 Oktober 1966, menegaskan dilarang melakukan pemberian kredit tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara bank dengan debitur. Surat Bank Indonesia yang ditunjukkan kepada segenap Bank Devisa Nomor 3/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970, khususnya butir 4 (empat) berbunyi untuk pemberian kredit harus dibuat surat perjanjian kredit.⁵⁰ Adanya keputusan diatas pemberian kredit menjadi diwajibkan bahwa:

- a. Perjanjian diberi nama perjanjian kredit.
- b. Perjanjian kredit harus secara tertulis.

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 99.

Perjanjian kredit termasuk salah satu bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti. Dalam praktiknya terdapat 2 bentuk perjanjian kredit yaitu:

a. Akta Dibawah Tangan

Perjanjian kredit dibawah tangan diartikan sebagai perjanjian yang dibuat sendiri oleh pihak kreditur atau pihak bank kemudian diberikan kepada debitur dan dilakukan dengan kesepakatan bersama. Menurut Pasal 1874 KUHPedata yang dimaksud akta dibawah tangan adalah tulisan yang dibuat para pihak tidak melalui perantara pejabat yang berwenang untuk dijadikan alat bukti. akta dibawah tangan dapat dibuat oleh siapa saja, berbentuk bebas sesuai kesepakatan para pihak. Penting dalam akta dibawah tangan terletak pada tanda tangan para pihak, yang ditegaskan dalam Pasal 1876 KUHPerrdata yaitu barang siapa yang terhadapnya dimajukan suatu tulisan (akta) dibawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui tanda tangannya. Tanda tangan yang diakui, maka akta dibawa tangan berlaku sebagai bukti sempurna seperti akta otentik bagi para pihak yang membuatnya.⁵¹

b. Akta Otentik

Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris yang dinamakan akta otentik atau akta notariil. Notaris menyiapkan

⁵¹ *Ibid*, hlm. 102.

dan membuat akta perjanjian ini, namun syarat dan ketentuan perjanjian kredit dibuat oleh bank kemudian diberikan kepada Notaris untuk dirumuskan kedalam akta. Perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akta otentik biasanya untuk pemberian kredit dalam jumlah yang besar dan jangka waktu panjang. Menurut Pasal 1868 KUHPdata, akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang yang dibuat dihadapan pegawai umum, untuk itu ditempatkan dimana akta dibuatnya.⁵²

C. Tinjauan Umum Jaminan dan Hukum Jaminan

1. Pengertian Jaminan dan Hukum Jaminan

Jaminan merupakan istilah yang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cauute* yang mencakup secara umum tentang cara kreditur menjamin dipenuhi tagihanya dan mengatur pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Menurut M. Bahsan dalam buku Anthonius Adhi Soedibyo, jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diberikan kepada debitur untuk menjamin suatu utang piutang.⁵³ Jaminan memiliki fungsi penting dalam kegiatan ekonomi, umumnya karena pada pemberian pinjaman modal dari lembaga keuangan

⁵² *Ibid*, hlm. 100.

⁵³ Anthonius Adhi Soedibyo, *Hukum Jaminan Dasar-Dasar Mengenai Jaminan*, (Yogyakarta: Jejak Pustaka, 2021), hlm. 5.

terdapat syarat adanya suatu jaminan yang harus dipenuhi oleh para pencari modal atau dapat disebut debitur untuk mendapatkan pinjaman.⁵⁴ Pada Pasal 1131 KUHPerdara mendefinisikan jaminan yaitu segala kebendaan si berutang (debitur), baik benda bergerak dan tidak bergerak, baik yang ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan suatu perikatan pribadi debitur.

Jaminan adalah agunan. Definisi agunan dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mendefinisikan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dari definisi diatas, agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan yang bersifat *accessoir*, tujuan dari agunan adalah mendapatkan fasilitas kredit dari bank dengan diserahkan oleh debitur kepada bank, hal ini disebut unsur agunan.⁵⁵

Istilah hukum jaminan sendiri berasal dari terjemahan *zakerheidestelling* atau *security of law*. Adapun pengertian hukum jaminan menurut para ahli, yaitu sebagai berikut:⁵⁶

⁵⁴ Waldi Nopriansyah, *Hukum Bisnis di Indonesia dilengkapi dengan Hukum Bisnis dalam Prespektif Syariah*. (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hlm. 43.

⁵⁵ Anthonius Adhi Soedibyo, *Op. Cit*, hlm. 5.

⁵⁶ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 6.

- a. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan dalam buku Anthonius Adhi Soedibyo, Hukum jaminan adalah mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian kredit, dengan jaminan benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup menyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga kredit dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibersamai dengan lembaga kredit dengan jumlah besar dengan jangka waktu yang lama dan bunga relatif rendah.
- b. J. Satrio dalam buku Anthonius Adhi Soedibyo, Hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap kreditur.
- c. Salim H.S dalam buku Anthonius Adhi Soedibyo, Hukum jaminan adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.

Berdasarkan pengertian diatas unsur-unsur yang terdapat dalam perumusan hukum jaminan adalah:⁵⁷

- a. Adanya kaidah hukum. Kaidah hukum dalam hukum jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu: kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis.

⁵⁷ *Ibid*, hlm. 7.

Kaidah hukum jaminan tertulis adalah kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat dan yurisprudensi, sedangkan kaidah hukum tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat. Hal ini terdapat pada gadai tanah pada masyarakat yang dilakukan secara lisan.

- b. Adanya pemberi dan penerima jaminan. Pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Pemberi jaminan dapat disebut debitur yang bertindak membutuhkan fasilitas kredit. Sedangkan penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan, bertindak sebagai pemberi fasilitas kredit yang dapat berupa bank atau lembaga keuangan nonbank.
- c. Adanya jaminan. Jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil berupa jaminan kebendaan seperti jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak, sedangkan jaminan imateriil merupakan jaminan non kebendaan.
- d. Adanya fasilitas kredit. Pembebanan jaminan yang dilakukan pemberi jaminan bertujuan mendapat fasilitas kredit dari bank atau lembaga nonbank. Pemberi kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga

keuangan nonbank percaya bahwa debitur sanggup mengembalikan. Begitu pula sebaliknya debitur percaya bahwa kreditur dapat memberikan kredit.

2. Pengaturan dan Asas Hukum Jaminan

Pengaturan hukum jaminan dapat dibedakan menjadi 2 yaitu dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata), yakni Buku II KUHPdata yang mengatur tentang Kebendaan dan Buku III KUHPdata yang mengatur tentang perikatan. Ketentuan-ketentuan hukum erat kaitannya dengan hukum jaminan, yang berlaku dalam KUHPdata yaitu gadai Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1161 KUHPdata dan hipotik Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPdata. Pembebanan hipotek hak atas tanah sudah tidak lagi berlaku dan telah dicabut oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan hipotek atas kapal laut yang beratnya 20m keatas dan pesawat udara masih berlaku ketentuan dalam KUHPdata.⁵⁸ Sedangkan, ketentuan hukum jaminan diluar KUHPdata, meliputi:⁵⁹

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 11.

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 12.

- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- c. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
- d. Undang-Undang Nomor 21 tahun 1992 tentang Pelayaran.

Asas dalam hukum jaminan yang dianggap penting terdiri dari 5 asas, yaitu:⁶⁰

- a. Asas Publisitas (*publicitet*). Asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran dimaksud untuk pihak ketiga dapat mengetahui bawa benda tersebut dilakukan pembebanan jaminan.
- b. Asas spesialitas (*specialitet*). Bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar nama orang tertentu.
- c. Asas tidak dapat dibagi-bagi. Asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek dan hak gadai meskipun telah dilakukan pembayaran Sebagian.
- d. Asas *inbezittstelling*. Barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
- e. Asas horizontal. Bangunan dan tanah bukan merupakan satu sesatuan, dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 9.

maupun tanah negara atau tanah hak milik. bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberian tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain berdasarkan hak pakai.

Mariam Darus Badruzaman dalam buku Salim H.S mengemukakan asas-asas hukum jaminan, yaitu:⁶¹

- a. Asas filosofis. Asas dimana semua peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia harus didasarkan pada falsafah yang dianut yaitu Pancasila.
- b. Asas konstitusional. dimana semua peraturan perundang-undangan dibuat dan disahkan oleh pembentuk undang-undang harus didasarkan pada hukum dasar konstitusi. Hukum dasar yang berlaku di Indonesia yaitu Undang-Undang dasar 1945.
- c. Asas politis. Yaitu asas dimana segala kebijakan dan teknik di dalam penyusunan peraturan perundang-undangan didasarkan pada Tap MPR.
- d. Asas operasional (konkret). Bersifat umum merupakan asas yang dapat digunakan dalam pelaksanaan pembebanan jaminan.

3. Jenis-Jenis Jaminan

Jenis-jenis jaminan dalam hukum jaminan dapat dibedakan berdasarkan:⁶²

⁶¹ *Loc.Cit.*

- a. Sumber hukum jaminan. Pasal 1131 KUHPdata, Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu. Pasal 1132 KUHPdata, Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan. Hukum jaminan berdasarkan perjanjian adalah hipotek, gadai, *creditverband*, fidusia dan penanggungan.
- b. Sudut pandang objeknya dapat dibedakan dengan objek benda dan perorangan, objek benda terbagi atas benda tetap yaitu hipotek dan *crediverband* dan benda bergerak yaitu fidusia dan gadai. Sedangkan objek perorangan seperti jaminan pribadi (*personal guaranty*) dan jaminan perusahaan (*corporate guaranty*).
- c. Sudut pandang sistem hukum jaminan. Objeknya terdiri atas benda dimana subsistem dari sistem hukum benda yang mengandung asas yaitu asas hak kebendaan (*real right*), asas asesor dan asas hak yang didahulukan.

⁶² Walid Nopriansyah, *Hukum Bisnis di Indonesia Dilengkapi dengan Hukum Bisnis dalam Perspektif Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hlm. 46.

Jaminan dapat dibedakan menjadi dua bagian, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan Umum dalam Pasal 1131 KUH Perdata menyebutkan bahwa segala kebendaan seorang debitor, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan untuk segala perikatan pribadi debitor. Kebendaan (benda) yang sudah ada adalah benda yang sudah milik debitor sedangkan kebendaan yang baru ada dikemudian hari adalah benda-benda yang belum dimiliki debitor pada saat perikatan terjadi, namun sudah menjadi miliknya sudah menjadi milik debitor pada saat kreditor melakukan penyitaan. Pada jaminan khusus terbagi lagi menjadi dua yaitu perorangan (*persoonlijke zekerheid*) dan jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheid*).⁶³

- a. Jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan adalah benda-benda yang dipakai sebagai objek jaminan hutang. Jaminan kebendaan meliputi gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan dan hipotik.⁶⁴ Sifat jaminan kebendaan adalah ekonomis, yaitu benda tersebut dapat dijadikan penjamin agar penjamin menjalankan kewajiban atas utangnya.⁶⁵ Pada Pasal 1132 KUHPdata menyebutkan bahwa barang-barang tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1131 KUHPdata

⁶³ *Ibid*, hlm. 47

⁶⁴ Siti Malikhatun Badriyah, *Buku ajar Hukum Jaminan*, (Semarang: Yoga Pratama, 2020), hlm. 18

⁶⁵ Anthonius Adhi Soedibyo, *Op. Cit.* hlm. 6.

menjadi jaminan bersama bagi semua kreditor terhadap hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut besar kecilnya piutang mereka masing-masing kecuali bila diantara para kreditor itu ada alasan sah untuk mendahulukan yang satu terhadap piutang lainnya. Pasal 1133 KUHPerdara menyebutkan bahwa alasan yang sah untuk mendahulukan piutang yang satu terhadap piutang lain apabila terdapat piutang dengan hak istimewa, gadai dan hipotik.

- b. Jaminan perorangan. Jaminan perorangan diatur dalam Pasal 1820 KUHPerdara yaitu suatu perjanjian pihak ketiga yang menyanggupi pihak berpiutang atau kreditor bahwa ia menanggung pembayaran suatu utang bila ia berutang tidak menepai kewajibannya. Penjamin berhak untuk menuntut debitur ditagih terlebih dahulu bila ada kekurangan tersebut ditagih kepadanya dan jika ada penjamin lainnya, hutang tersebut dipecah atau dibagi antara para penjamin lainnya. Apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur maka kreditor dapat langsung menuntut penjamin untuk melunasi hutang. Jika penjamin membayarkan hutang debitur maka penjamin dapat menuntut kembali dari debitur atas hutang sepenuhnya yang terdiri dari hutang pokok dan penjamin

dapat dengan sendirinya mengambil alih hak-hak dari kreditur terhadap debitur seperti gadai dan hipotek.⁶⁶

Jaminan perorangan adalah jaminan seseorang dari pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin sepenuhnya kewajiban debitur. Contohnya pejabat publik yang menjaminkan atas dirinya. Jenis dari jaminan perorangan adalah:⁶⁷

- a. Jaminan penanggungan (*borgtocht*) adalah kesanggupan pihak ketiga untuk menjamin debitur.
- b. Jaminan garansi atau bank garansi adalah bertanggung jawab guna kepentingan pihak ketiga. Pasal 1316 KUHPdata menjelaskan yaitu *Seseorang boleh menanggung seorang pihak kreditur dan menjanjikan bahwa pihak ketiga ini akan berbuat sesuatu tetapi hal ini tidak mengurangi tuntutan ganti rugi terhadap penanggung atau orang yang berjanji itu jika pihak ketiga tersebut menolak untuk memenuhi perjanjian itu.*
- c. Jaminan perusahaan.

⁶⁶ Thomas Suyatno, dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Empat*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2007), hlm. 94.

⁶⁷ Anthonius Adhi Soedibyo. *Op. Cit.* hlm. 6.

D. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan disebut bahwa:

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁶⁸

Dari pengertian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat ditarik adanya unsur-unsur hak tanggungan sebagai berikut:⁶⁹

- a. Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah. Hak yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi kewenangan apabila debitur cidera janji. Dengan demikian hak tanggungan ini berfungsi untuk menjamin pelunasan utang tertentu atau prestasi tertentu.
- b. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang ada di atas tanah yang merupakan

⁶⁸ Siti Malikhatun Badriyah, *Op.Cit*, hlm. 69

⁶⁹ *Loc.Cit*

suatu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikutan dengan benda-benda yang ada di atasnya.

- c. Fungsi pokok hak tanggungan adalah untuk menjamin pelunasan utang tertentu. Maksud untuk menjamin pelunasan utang tertentu adalah hak tanggungan dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur. Hal ini merupakan konsekuensi dari hak kebendaan yang bersifat memberikan jaminan.
- d. Memberikan kedudukan mendahului (*preference*) kepada kreditor pemegang hak tanggungan, sehingga kreditor akan memperoleh pelunasan lebih dahulu daripada kreditor-kreditor lain dari penjualan objek hak tanggungan dalam hal debitur wanprestasi.

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan adalah:

- a. Pemberi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan, pemberi hak tanggungan adalah orang, perorangan dan/atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.

- b. Pemegang Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”. Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, benda yang menjadi objek jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁷⁰

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijaminan berupa uang.
- 2) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji dijadikan jaminan akan dijual secara lelang.
- 3) Termasuk hak yang didaftarkan menurut ketentuan perundang-undangan karena memenuhi asas publisitas.
- 4) Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang.

Objek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu:

- 1) Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Hak atas tanah, yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;

⁷⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid 2, (Jakarta: Djembatan, 2008), hlm. 419.

c. Hak Guna Bangunan.

2) Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, selain 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.

Pada Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa dalam ketentuan undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun.

3. Asas- Asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu memiliki tiga asas, yaitu sebagai berikut:⁷¹

1. Asas Publisitas. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak

⁷¹ Siti Malikhatun Badriyah, *Op. Cit*, hlm. 71-72

tanggungan. Dengan didaftarkanannya hak tanggungan maka menunjukkan bahwa hak tanggungan dapat diketahui oleh publik.

2. Adas Spesialitas. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib mencantumkan secara lengkap mengenai subjek, objek dan utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan. Apabila tidak dicantumkan maka Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut batal demi hukum. Dalam Pasal 11 ayat (1) disebutkan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- 1) nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 2) domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- 3) penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- 4) nilai tanggungan;
- 5) uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

3. Asas Tidak Dapat Dibagi-Bagi. Hak tanggungan membebani secara keseluruhan objek hak tanggungan sehingga dengan dilunasinya sebagian utang tidak membebaskan sebagian objek hak

tanggungan. Asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi atau dilanggar, apabila para pihak telah membuat perjanjian secara tegas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.

Pada Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan:

Pasal 2 ayat (1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana dimaksud pada ayat (2). Pasal 2 ayat (2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

4. Proses Terjadinya Hak Tanggungan dan Pemberian Hak Tanggungan

Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak

terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Proses pembebanan hak tanggungan ada 2 tahap yaitu tahap pemberi hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan dijelaskan dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tahap pemberian hak tanggungan yaitu dengan dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijaminakan. Pada asas pemberi hak tanggungan wajib dilakukan oleh pemberi hak tanggungan. Hal ini sesuai dengan asas umum yang menyatakan bahwa pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan. Namun disamping ketentuan tersebut dapat disimpangi dan orang atau badan hukum dapat menguasai tindakannya kepada orang atau pihak lain.⁷²

Pengecualian asas tersebut diatur secara jelas dalam penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa SKMHT hanya diperkenankan dalam keadaan khusus, apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT. Dalam hal ini pemberi hak tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya

⁷² *Ibid*, hlm. 87

dalam pembuatan SKMHT yang dibuat dengan akta otentik dan dibuat oleh Notaris atau PPAT. Setelah penandatanganan APHT wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja.

Isi Akta Pemberian Hak Tanggungan yaitu apabila tidak mencantumkan maka APHT yang bersangkutan batal demi hukum. Dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan Isi wajib dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut adalah:

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

Mengenai isi yang fakultatif maksudnya adalah isi yang bersifat fakultatif ini tidak ada pengaruh terhadap sahnyanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Isi yang tidak wajib dibuat tersebut

tercantum dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

5. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa pemberi hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan yang membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya ke dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.

Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ke 7 (tujuh) setelah penerimaan secara lengkap surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ke 7 (tujuh) jatuh pada hari libur maka diberi tanggal hari kerja berikutnya. Hari tanggal buku tanah hak tanggungan merupakan saat lahirnya hak tanggungan (Pasal 13 ayat (2) sampai dengan ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan).

Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan:

- 1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 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.
- 4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- 5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Pemerintah melalui Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mulai menerapkan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Kebijakan ini dituangkan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen HT-el). Jenis layanan hak tanggungan melalui sistem HT-el meliputi

pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan dan perbaikan data. Pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan keterjangkauan untuk pelayanan publik, teknologi untuk kebutuhan masyarakat, telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.⁷³

Tatacara didaftarkannya suatu hak tanggungan dengan menggunakan sistem elektronik berdasarkan Pasal 9 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, menyebutkan:

- 1) Kreditor mengajukan permohonan Pelayanan HT-el melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian.
- 2) Dalam hal permohonan Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT.
- 3) Dalam hal permohonan Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa perubahan nama kreditor, penghapusan Hak

⁷³ H. Richard dan Ana Silviana, *Hukum Agraria Indonesia (Edisi 2) Cessie, Subrogasi, Inovasi dan Kompensasi dalam Hukum Hak Tanggungan. Dilengkapi dengan Contoh-Contoh Draft Akta*, (Bandung: CV Cendikia Press, 2023), hlm. 12-13.

Tanggungan, atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh kreditor.

- 4) Persyaratan permohonan Pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik.

Permohonan terkait dengan hak tanggungan hanya dapat didaftarkan oleh PPAT dengan menggunakan sistem elektronik. Setelah permohonan diterima oleh sistem elektronik pada layanan mitra mandiri maka akan diberikan bukti telah melakukan pendaftaran Hak Tanggungan berupa nomor berkas, tanggal berkas didaftarkan, nama kreditur dan debitur serta mendapatkan kode billing pembayaran PNBPN (Penerimaan Negara Bukan Pajak) guna proses layanan dalam sistem pendaftaran. bukti telah melakukan pendaftaran Hak Tanggungan berupa file yang diberikan uang berisikan nomor pembayaran terhadap biaya permohonan dan harus dibayarkan pada bank persepsi dalam jangka waktu 3 (tiga) hari terhitung sejak permohonan hak tanggungan didaftarkan.⁷⁴ Pada Pasal 14 ayat (1) menyebutkan, dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) sampai pada hari ke-7 (tujuh) dan hasil Pelayanan HT-el diterbitkan oleh Sistem HT-el, dianggap memberikan persetujuan dan/atau pengesahan, dengan

⁷⁴ *Ibid*, hlm. 17.

demikian proses hak tanggungan akan diproses selama 7 (tujuh) hari sejak diterimanya pembayaran biaya layanan serta setelah 7 (tujuh) hari permohonan telah terkonfirmasi oleh pihak Kantor Pertanahan maka sertifikat hak tanggungan diterbitkan pada sistem layanan mandiri tersebut. Dalam Pasal 15 ayat (1), menyebutkan Hasil Pelayanan HT-el berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el, meliputi:

- a. Sertipikat HT-el;
- b. catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; dan
- c. catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Hasil pelayanan pada sistem elektronik tersebut akan menerbitkan dalam bentuk elektronik diberikan tanda tangan oleh Kepala Badan Pertanahan agar sertipikat tersebut memiliki keutuhan dan keautentikannya. Jika terdapat kesalahan pengisian data setelah sertipikat telah diterbitkan maka dapat dilakukan perbaikan paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak sertifikat hak tanggungan diterbitkan sebagaimana ketentuan Pasal 19. Selanjutnya Pasal 20 menyebutkan:

- 1) Pelaksanaan Pelayanan HT-el menjadi tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan.

- 2) Kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil Pelayanan HT-el bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.
- 3) Dalam hal terdapat dokumen yang dinyatakan palsu dan digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat HT-el, maka pegawai Kantor Pertanahan tidak dapat dikenai pertanggungjawaban secara hukum.
- 4) Dokumen yang dinyatakan palsu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), sepenuhnya menjadi tanggung jawab pengirim dokumen baik pidana maupun perdata.

6. Eksekusi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan tersebut. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Ketentuan mengenai eksekusi hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah sebagai berikut:

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- c. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- d. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Pasal 20 ayat (2) menyebutkan, atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pasal 20 ayat (3) menyebutkan, pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Pasal 20 ayat (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada

ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum. Pasal 20 ayat (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang ini.

E. Tinjauan Umum Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa belanda “*wanprestatie*”, Kamus Hukum menjelaskan wanprestasi adalah kelalaian, kealpaan, cedera janji, tidak menepati kewajiban dalam perjanjian. Wanprestasi merupakan peristiwa hukum yang mempunyai akibat. Beberapa para ahli menjelaskan mengenai pengertian wanprestasi diantaranya sebagai berikut:⁷⁵

- a. Wirjono Prodjodikoro dalam buku Dian Dewi Khasanah, dkk, wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi dalam hukum perjanjian, yang berarti ketiadaan pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaan janji untuk waprestasi.

⁷⁵ Dian Dewi Khasanah, dkk, *Op. Cit*, hlm. 146.

- b. J. Satrio dalam buku Dian Dewi Khasanah, dkk, wanprestasi adalah suatu peristiwa dimana debitur tidak memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik dan debitur memiliki unsur kesalahan.
- c. Abdul R. Sliman dalam buku Dian Dewi Khasanah, dkk, wanprestasi adalah sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian antara kreditur dan debitur.
- d. Salim H.S dalam buku Dian Dewi Khasanah, dkk, wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sesuai dengan perjanjian. Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi setelah mendapatkan somasi minimal tiga kali dari kreditur atau jurusita dan apabila tidak diindahkan, kreditur berhak membawa masalah ini ke pengadilan.
- e. Yahya harahap dalam buku Dian Dewi Khasanah, dkk, wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak sesuai seharusnya. Wanprestasi terjadi ketika pelaksanaan perjanjian tidak tepat waktu, tidak sesuai dengan selayaknya atau bahkan tidak dilaksanakan sama sekali.

Dapat disimpulkan bahwa wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahan, debitur tidak memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa. Wanprestasi merupakan ketiadaan suatu

prestasi di dalam hukum perjanjian, yang berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. R. Subekti dalam buku Nasokha dan Ganis Vitayanty Noor, mengemukakan bahwa wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang terdapat 4 macam yaitu⁷⁶:

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi.
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjinya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang diperjanjian tetapi terlambat.
- d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

2. Unsur-Unsur Wanprestasi

Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak yang terlibat dalam kontrak tidak memenuhi kewajiban atau tanggung jawab yang telah diatur, ini dapat berupa ketidakmampuan untuk menyampaikan barang atau jasa, pembayaran yang terlambat atau tidak lengkap, atau pelanggaran terhadap ketentuan yang telah disepakati kontrak.⁷⁷ Unsur dari wanprestasi diantaranya adalah:⁷⁸

- a. Unsur kesalahan. Yang dimaksud dengan adanya kesalahan harus dipenuhi dengan adanya:

⁷⁶ Nasokha dan Ganis Vitayanty Noor, *Eksekusi Jaminan Fidusia Akibat Debitur Wanprestasi*, (Jakarta: Damara Press, 2023), hlm. 135.

⁷⁷ Catur Galuh Ratnagun dan Khoirul Anam, *Pemahaman Mendalam Tentang Hukum dan Perikatan Memahami Landasan Hukum Perikatan dari Dasar Hingga Kontemporer*, (Guepedia, 2024), hlm. 61.

⁷⁸ *Ibid*, hlm. 137-138.

- 1) Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindari.
- 2) Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat yaitu dapat menduga tentang akibatnya. Suatu akibat dapat diduga atau tidak, untuk mengukur dugaan tersebut dapat dilihat dari unsur objektif dan subjektif. Unsur objektif yaitu apabila kondisi normal akibat tersebut sudah diduga, sedangkan unsur subjektif yaitu akibat yang diduga menurut penilaian seorang ahli.

b. Kelalaian

Kelalaian merupakan sebuah perbuatan dimana seorang pelaku mengetahui akan kemungkinan terjadi akibat yang dapat merugikan orang lain. Untuk mengetahui unsur kelalaian tidaklah mudah, perlu dilakukan pembuktian karena seringkali tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan.

c. Kesengajaan

Kesengajaan merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikhendaki, oleh karena itu saat terjadi kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, cukup diketahui dan si pelaku tetap melakukan perbuatan tersebut.

Menjadi unsur dapat atau tidaknya perbuatan yang disebut telah terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak harus memenuhi unsur:⁷⁹

- a. Adanya ikatan perjanjian tertulis yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Perjanjian kedua belah pihak menjadi undang-undang bagi keduanya yang harus dipatuhi dengan itikad baik agar suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum dan alat bukti yang kuat maka selayaknya harus dibuat dalam bentuk tertulis.
- b. Adanya pihak yang tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan maka hal tersebut menjadi asal timbulnya wanprestasi, yang dapat berwujud dalam beberapa bentuk wanprestasi yaitu tidak melaksanakan sama sekali apa yang diperjanjikan, melaksanakan apa yang sudah diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan dan melaksanakan apa yang sudah diperjanjikan tetapi terlambat dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian dilarang.
- c. Akibat dari tidak dilaksanakannya prestasi tersebut mengakibatkan kerugian dari kedua belah pihak. Tidak dilaksanakan perjanjian sebagaimana yang seharusnya menimbulkan kerugian baik berupa kerugian materiil dan

⁷⁹ Supeno, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan Hukum Perjanjian Pada Umumnya, Perjanjian Dalam Perspektif Hukum Internasional dan Perjanjian Dalam Prespektif Hukum Islam*. (Jambi: Salim Media Indonesia, 2019), hlm. 80.

kerugian immaterial, bentuknya berupa tuntutan untuk membayar biaya kerugian dan bunga menurut Pasal 1243 KUHPerdara.

- d. Adanya hubungan sebab akibat dari kerugian yang dialami dengan ingkar janji (*wanprestasi*). Kerugian yang dialami oleh kreditur mempunyai hubungan sebab akibat dengan kelalaian yang dilakukan debitur. Pasal 1248 KUHPerdara menjelaskan Bahkan jika tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya debitur, maka penggantian biaya, kerugian dan bunga, yang menyebabkan kreditur menderita kerugian dan kehilangan keuntungan, hanya mencakup hal-hal yang menjadi akibat langsung dari tidak dilaksanakannya perikatan itu. Pasal tersebut menghubungkan klausula kerugian merupakan suatu akibat dari ingkar janji dan kerugian itu merupakan akibat langsung dari ingkar janji.
- e. Adanya somasi yang menyatakan bahwa salah satu pihak telah dinyatakan lalai baik peringatan oleh pengadilan atau tidak. Somasi menyatakan bahwa salah satu pihak telah dinyatakan lalai baik peringatan oleh pengadilan atau tidak. Menyatakan bahwa debitur wanprestasi dalam somasi dengan *spmmatie* yaitu peringatan tertulis dari kreditur kepada debitur secara resmi melalui Pengadilan Negeri dan *ingebreke Stelling* yaitu peringatan kreditur kepada debitur melalui Pengadilan Negeri.

3. Pencegahan dan Penyelesaian Wanprestasi

Wanprestasi dapat disebabkan oleh berbagai faktor seperti ketidakmampuan finansial, kesalahan administrasi, kegagalan dalam pelaksanaan, atau ketidaksetujuan terhadap perubahan dalam kontrak.⁸⁰ Langkah terbaik untuk menghindari terjadinya wanprestasi adalah dengan memastikan semua persyaratan dan kewajiban dalam kontrak dipahami dengan baik oleh semua pihak. Perlu diperhatikan setiap ketentuan yang ada baik dalam menentukan batas waktu, jumlah pembayaran, syarat-syarat lain yang harus dipatuhi. Komunikasi dan terbuka antara para pihak juga penting untuk dilakukan agar dapat terhindar atau potensi terjadinya wanprestasi segera dapat diatasi.⁸¹

Apabila pihak debitur melakukan wanprestasi, umumnya pihak kreditur memberikan surat peringatan atau yang dapat disebut surat somasi bahwa pihak debitur lalai dalam kewajibannya. Setelah pemberian somasi pihak debitur tidak juga melakukan apa yang dituntut, pihak kreditur dapat menuntut atau menggugat wanprestasi yang telah dilakukan. Terdapat 3 kemungkinan bentuk gugatan yang diajukan oleh pihak yang dirugikan akibat wanprestasi yaitu:⁸²

⁸⁰ Catur Galuh Ratnaagung dan Khoirul Anam, *Op. Cit*, hlm. 64.

⁸¹ *Ibid*, hlm. 67.

⁸² Aris Puji Purwatiningsih, *Buku Ajar Hukum Bisnis*, (Pekalongan, PT Nasya Expanding Management, 2023), hlm. 112.

- a. *Parate Executie*. Kreditur melakukan tuntutan sendiri secara langsung tanpa pengadilan. Pihak kreditur bertindak secara *eigenrichting* atau menjadi hakim sendiri. Dalam praktiknya langkah ini berlaku pada perikatan ringan dengan nilai ekonomis kecil.
- b. Melalui *arbitrase* atau perwasitan. Kreditur dan debitur sepakat untuk menyelesaikan persengketaan melalui arbitator. Saat arbitrator memutuskan sengketa tersebut, baik kreditur dan debitur harus mengikuti pada putusan.
- c. Secara *Rieele Executie*. Penyelesaian sengketa antara debitur dan kreditur melalui hakim di pengadilan. Sengketa yang terjadi adalah sengketa yang besar dan nilai ekonomis yang tinggi atau antara pihak kreditur dan debitur tidak ada consensus penyelesaian sengketa dengan cara *parate executie*, maka penyelesaian perkara ditempuh dengan cara *rieele executie* di depan hakim di pengadilan.