

ANALISIS HAK TANGGUNGAN YANG OBJEKNYA DALAM PROSES SENGKETA  
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR: 2301 K/Pdt/2007)



SKRIPSI

Diajukan sebagai Persyaratan Untuk Mengikuti Ujian Komprehensif Pada Bagian Studi  
Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh :

MUHAMMAD ARFAN IBRAHIM

02011181520055

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
INDERALAYA

2019

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

INDERALAYA

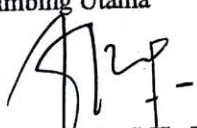
NAMA : MUHAMMAD ARFAN IBRAHIM  
NOMOR INDUK MAHASISWA : 02011181520055  
JURUSAN : ILMU HUKUM / HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI

ANALISIS HAK TANGGUNGAN YANG OBJEKNYA DALAM PROSES  
SENKETA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2301  
K/Pdt/2007)

Telah diuji dan lulus dalam sidang Ujian Komprehensif dan dinyatakan  
memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu  
Hukum Universitas Sriwijaya

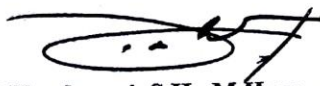
Mengesahkan,

Pembimbing Utama

  
Sri Turatmiah, S.H., M. Hum.

NIP. 196511011992032001

Pembimbing Pembantu

  
Sri Handayani, S.H., M.Hum.

NIP. 197002071996032002



Dekan,  
Dr. Febrina, S.H., M.S.

NIP. 196201311989031001

**SURAT PERNYATAAN**


Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Muhammad Arfan Ibrahim  
Nomor Induk Mahasiswa : 02011181520055  
Tempat/Tanggal Lahir : Muara Bulian, 12 Maret 1998  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : S1  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya, apabila saya terbukti telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pangkalpinang, 2019

 Muhammad Arfan Ibrahim

NIM. 02011181520055

## **Motto dan Persembahan**

Balas Dendam Terbaik Adalah Dengan Memperbaiki Dirimu

“Ali Bin Abi Thalib”

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

- Ayah dan Ibuku tercinta
- Adikku
- Keluarga besarku
- Sahabat-sahabatku
- Rekan-rekan seperjuangan
- Almamaterku

## UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam penyusunan skripsi ini penulis tidak sedikit menjumpai hambatan dan kesulitan, namun berkat bantuan bimbingan dan dorongan dari semua pihak secara langsung maupun tidak langsung, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah memberikan bantuannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan yaitu kepada :

1. Allah SWT karena berkat Rahmat, Hidayah, dan Inayah-Nya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
2. Kedua Orang Tuaku Ayah Ashar dan Ibu Miza Sriyen Ningsih yang telah meluangkan waktu dan tenaga dalam memberikan Doa dan semangat yang luar biasa kepada penulis disaat masa sulit yang dilalui selama penulisan skripsi;
3. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., M.CL selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Drs. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya serta selaku Dosen Penasihat Akademik;
6. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

7. Ibu Sri Turatmiah, S.H., M.Hum, selaku Ketua Bagian Studi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sekaligus Pembimbing I yang telah sabar dan sangat membantu serta meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dalam proses penyelesaian skripsi ini;
8. Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang telah sabar dan sangat banyak membantu serta memberikan banyak semangat kepada penulis serta meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dalam proses penyelesaian skripsi ini;
9. Ibu Indah Febriani, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah banyak membantu dan memberikan bimbingan selama masa perkuliahan;
10. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis selama mengikuti proses perkuliahan, serta staf dan karyawan Fakultas Hukum atas bantuan dan kerjasamanya;
11. Kepada adikku Muhammad Fitra Ramadhan yang telah memberikan Doa dan Semangat selama penulisan skripsi;
12. Keluarga Mama Tori (Adam, Akbar, Ardi, Cica, Iqbal, Lilan, Dhea dan Tori) yang menjadi teman berjuang dalam suka maupun duka dan memberikan warna-warni dalam menjalani kehidupan perkuliahan;
13. Keluarga Besar Himpunan Mahasiswa Jambi (HIMAJA) dan Keluarga Pelajar Mahasiswa Batanghari yang selalu memberikan masukan dan dukungan;
14. Seluruh teman-teman, kakak-kakak, dan adik-adik di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang tidak dapat disebutkan satu persatu;

15. Pihak-pihak yang telah turut membantu dan mendukung kelancaran penulisan skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga Allah SWT berkenan untuk membalas segala kebaikan pihak-pihak yang senantiasa membantu. Semoga skripsi ini dapat membawa banyak manfaat bagi pembaca serta memberikan ilmu yang baik bagi banyak pihak.

Inderalaya, 2019  
Penulis,

Muhammad Arfan Ibrahim

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil ‘aalaamiin, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang mana atas berkat, rahmat dan ridho-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“Analisis Hak Tanggungan Yang Objeknya Dalam Proses Sengketa (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2301 K/Pdt/2007)”**.

Skripsi merupakan persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Dalam skripsi ini masalah yang dibahas mengenai akibat hukum jaminan hak tanggungan yang objeknya dalam proses sengketa serta upaya hukum kreditur jika debitur wanprestasi sedangkan objek hak tanggungan dalam proses sengketa, sebagaimana berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2301 K/Pdt/2007.

Penulisan skripsi ini dibantu berdasarkan arahan dan juga bimbingan dari dosen pembimbing Ibu Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum., selaku pembimbing utama dan Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum., selaku pembimbing pembantu. Diharapkan skripsi ini dapat memberikan sumbangan positif khususnya dikalangan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Inderalaya,

2019

Muhammad Arfan Ibrahim



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
SURAT PERNYATAAN .....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iv
UCAPAN TERIMA KASIH .....	v
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
ABSTRAK .....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian .....	11
E. Ruang Lingkup Penelitian .....	12
F. Kerangka Teori .....	12
G. Metode Penelitian .....	18
1. Jenis Penelitian .....	18
2. Sumber dan Bahan Hukum .....	19
3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	20
4. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	20
5. Teknik Penarikan Kesimpulan .....	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	22
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian .....	22
1. Pengertian Perjanjian .....	22
2. Syarat Sah Perjanjian .....	24
3. Jenis-Jenis Perjanjian .....	27
B. Tinjauan Umum tentang Jaminan .....	28
1. Pengertian Jaminan .....	28

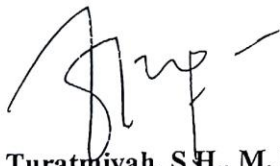
2. Dasar Hukum Jaminan .....	31
3. Jenis-Jenis Jaminan .....	35
C. Tinjauan Umum Jaminan Hak Tanggungan .....	41
1. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan .....	41
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	42
3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan .....	45
4. Hapusnya Hak Tanggungan .....	47
5. Eksekusi Hak Tanggungan .....	52
 BAB III PEMBAHASAN .....	 57
A. Akibat Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Objeknya Dalam Proses Sengketa, Sebagaimana Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 2301 K/Pdt/2007 .....	   57
B. Bagaimana Upaya Hukum Kreditur Jika Debitur Wanprestasi Sedangkan Objek Hak Tanggungan Dalam Proses Sengketa, Sebagaimana Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.2301K/Pdt/2007.....	   82
 BAB IV PENUTUP .....	 91
A. Kesimpulan .....	91
B. Saran .....	92
 DAFTAR PUSTAKA .....	 94
 LAMPIRAN	

## ABSTRAK

Skripsi ini berjudul “Analisis Hak Tanggungan Yang Objeknya Dalam Proses Sengketa (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2301 K/Pdt/2007)”. Penelitian ini merupakan penelitian Normatif. Tujuan penelitian ini ialah untuk mengetahui akibat hukum apa yang terjadi dari Hak Tanggungan yang objeknya dalam proses sengketa dan upaya hukum yang dilakukan kreditur jika debitur wanprestasi sedangkan objek hak tanggungan dalam proses sengketa. Hasil penelitian adalah objek dari Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan hukum karena hak milik atas tanah tersebut sudah hapus dari si debitur yang menjaminkan tanah tersebut kepada kreditur. Dari hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan *pertama*, akibat hukum dari hak tanggungan yang objeknya dalam proses sengketa adalah hak tanggungan tersebut menjadi hapus disebabkan karena hapusnya hak atas tanah yang di bebani dengan hak tanggungan. *Kedua*, upaya hukum yang dilakukan kreditur jika debitur wanprestasi sedangkan objek hak tanggungan dalam proses sengketa ialah dengan mengajukan gugatan perdata terhadap harta kekayaan lainnya milik debitur untuk mengambil pelunasan dari piutang kreditur berdasarkan Pasal 1131 KUHPperdata.


**Kata Kunci:** Jaminan, Hak Tanggungan, Sengketa.

**Pembimbing Utama**



Sri Turatmiah, S.H., M. Hum.  
NIP. 196511011992032001

**Pembimbing Pembantu**



Sri Handayani, S.H., M.Hum.  
NIP. 197002071996032002

**Mengetahui,**

**Ketua Bagian Hukum Perdata**



Sri Turatmiah, S.H., M. Hum

NIP. 196511011992032001



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. LATAR BELAKANG

Manusia dalam menjalani kehidupannya membutuhkan berbagai hal untuk memenuhi kebutuhan. Dalam memenuhi kebutuhan tersebut setiap individu harus mendapatkannya dengan melakukan pembelian, meminjam atau pun dengan sistem barter. Untuk membeli dan meminjam saat ini memang sangat sering dilakukan dan dimungkinkan terjadi. Untuk barter memang mungkin terjadi tetapi saat ini sistem tersebut jarang sekali dipergunakan. Seperti yang kita ketahui manusia dalam usaha pemenuhan kebutuhan sehari-hari setiap orang memiliki berbagai cara sesuai dengan perkembangan kehidupan saat ini, misalnya pinjam-meminjam. Ketika terjadi hubungan pinjam meminjam maka timbul hak dan kewajiban, ketika terjadi wan prestasi maka disinilah timbulnya pemikiran mengenai apa yang dinamakan jaminan.

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidesstelling* atau *security of law*.<sup>1</sup> Dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang Lembaga Hipotek dan Jaminan lainnya, yang diselenggarakan di Yogyakarta, pada tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1997, disebutkan bahwa hukum jaminan, meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan.<sup>2</sup> Pengertian hukum jaminan ini mengacu pada jenis jaminan, bukan pengertian hukum jaminan. Definisi

---

<sup>1</sup> Salim Hs, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Cet.ke-7, Jakarta : Rajawali Pers, 2014, hlm. 5.

<sup>2</sup> *Ibid.*

ini menjadi tidak jelas, karena yang dilihat hanya dari penggolongan jaminan. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah :

“Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dari bunga yang telatif rendah”.<sup>3</sup>

Sebenarnya, apa yang dikemukakan diatas ini merupakan sebuah konsep yuridis yang berkaitan dengan penyusunan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan pada masa yang akan datang. Sedangkan saat ini telah dibuat berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jaminan. J. Satrio mengartikan hukum jaminan adalah “Peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur” .<sup>4</sup>

Definisi yang terakhir ini difokuskan pada pengaturan pada hak-hak kreditur semata-mata, tetapi tidak memperhatikan hak-hak debitur. Padahal subjek kajian hukum jaminan tidak hanya menyangkut kreditur saja, tetapi juga erat kaitannya dengan debitur. Dari berbagai definisi diatas maka dapat disimpulkan bahwa hukum jaminan adalah:

---

<sup>3</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Cet.ke-7, Jakarta : Rajawali Pers, 2014, hlm. 5-6.

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm. 6.

“Keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk dapatkan fasilitas kredit”.<sup>5</sup>

Ruang lingkup dari kajian hukum jaminan meliputi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum yaitu jaminan dari pihak debitur yang terjadi atau timbul dari undang-undang, yaitu bahwa setiap barang bergerak ataupun tidak bergerak milik debitur menjadi tanggungan utangnya kepada kreditur, maka apabila debitur wanprestasi maka kreditur dapat meminta pengadilan untuk menyita dan melelang seluruh harta debitur.<sup>6</sup> Jaminan umum didasarkan pada pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 1132 KUH Perdata. Sedangkan Jaminan khusus yaitu bahwa setiap jaminan utang yang bersifat kontraktual, yaitu yang terbit dari perjanjian tertentu, baik yang khusus ditujukan terhadap benda-benda tertentu maupun orang tertentu.<sup>7</sup> Jaminan khusus didasarkan pada Pasal 1133 dan Pasal 1134 BW. Jaminan khusus dibagi menjadi 2 macam, yaitu:

#### 1. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur.<sup>8</sup> Dasar hukumnya Pasal 1820

---

<sup>5</sup> Salim Hs, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Cet.ke-7, Jakarta : Rajawali Pers, 2014, hlm. 6.

<sup>6</sup> <http://safinayuniaa.blogspot.com/2014/12/pengertian-hukum-jaminan.html>, Safina Yunia. diakses tanggal 6 Oktober 2018 pukul 14.50.

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1989, hlm. 15.

KUHPerdata berbunyi: “*Penanggungan ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya*”.

## 2. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan ialah jaminan yang objeknya berupa baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang khusus diperuntukan untuk menjamin utang debitur kepada kreditur apabila dikemudian hari debitur tidak dapat membayar utangnya kepada kreditur.<sup>9</sup> Sebagaimana disebutkan di atas, benda debitur yang dijaminakan bisa berupa benda bergerak maupun tidak bergerak. Untuk *benda bergerak* dapat dijaminakan dengan gadai dan fidusia, sedangkan untuk *benda tidak bergerak* khususnya tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dibebankan dengan Hak Tanggungan (Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda, benda yang Berkaitan Dengan Tanah).<sup>10</sup>

Terkait dengan Hak Tanggungan, Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah : “Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang

---

<sup>9</sup> Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2013, hlm. 59.

<sup>10</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata 'Hak-hak yang memberi Jaminan'*, Jakarta : Ind.Hil-Co, 2002, hlm. 16-17.



memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.<sup>11</sup>

Beranjak dari definisi di atas, dapat ditarik unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja atau benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah tersebut.
4. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Adapun Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 10 ayat (1-3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu :

- a) 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.

---

<sup>11</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika, 2009, hlm. 173.

- b) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c) Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Sedangkan untuk Pendaftaran Hak Tanggungan diatur di dalam ketentuan Pasal 13 ayat (1-5) Undang-Undang Hak Tanggungan. Akta pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis, tata cara pendaftaran hak tanggungan sebagai berikut :

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan.
2. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
3. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

4. 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.
5. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian diatas yaitu berdasarkan Pasal 10 dan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, itulah tata cara atau proses terjadinya Hak Tanggungan. Hak Tanggungan mempunyai subjek dan obyek tertentu, subjek dari Hak Tanggungan yaitu Pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan ketentuan pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sedangkan Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang diatur dalam pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Untuk Objek Hak Tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Berkaitan dengan hal tersebut, Pasal 4 UUHT telah menentukan hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, yaitu meliputi:

- a) Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam UUPA (Pasal 4 ayat (1) UUHT).
- b) Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Terhadap hak

pakai atas tanah negara, yang walaupun wajib didaftarkan, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindah tangankan, maka hak pakai tersebut tidak termasuk dalam objek Hak Tanggungan.

- c) Hak atas tanah berikut bangunan (baik yang berada di atas maupun di bawah tanah), tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut diatas harus dinyatakan dengan tegas di dalam APHT (Pasal 4 ayat (4) UUHT). Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana disebut diatas tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dilakukan dengan penandatanganan serta (bersama) pada APHT yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa oleh pemilik benda-benda tersebut untuk menandatangani serta (bersama) APHT dengan akta otentik. Yang dimaksud akta otentik di sini adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atas benda-benda di atas tanah tersebut yang dibebani Hak Tanggungan (Pasal 4 ayat (5) UUHT).<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit, Termasuk Hak Tanggungan, Menurut Hukum Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1996, hlm. 39.

Hak Tanggungan akan mengalami suatu proses berakhir, yang sama dengan hak-hak atas tanah yang lainnya. Ketentuan hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 ayat (1-4) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yang menyatakan bahwa:

(1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

(2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

(3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

(4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Terkait dengan hapusnya Hak Tanggungan, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung No.2301 K/Pdt/2007. Dalam kasus ini Penggugat dan Tergugat I awalnya adalah pasangan suami istri, yang pada saat perkawinan masih berlangsung, keduanya membeli sebuah tanah. Pada saat perceraian, Penggugat dengan Tergugat I tidak melakukan perjanjian baik secara lisan maupun tertulis terhadap pembagian harta bersama tersebut sehingga menurut hukum harta bersama tetap utuh dan belum terbagi, dan objek sengketa selanjutnya dikuasai oleh Tergugat I. Kemudian Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Tergugat II, yang dimana Tergugat II menjaminkan tanah tersebut kepada bank. Jual beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah tersebut tanpa seijin atau persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik dari tanah harta bersama itu. Maka dari itu tanah yang dijaminkan kepada bank itu yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut menjadi sengketa.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik membahas permasalahan yang berjudul : **“ANALISIS HAK TANGGUNGAN YANG OBJEKNYA DALAM PROSES SENGKETA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR: 2301 K/Pdt/2007)”**.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Apakah akibat hukum Jaminan Hak Tanggungan yang objeknya dalam proses sengketa, sebagaimana berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.2301 K/Pdt/2007 ?

2. Bagaimana upaya hukum kreditur jika debitur wanprestasi sedangkan objek Hak Tanggungan dalam proses sengketa, sebagaimana berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.2301 K/Pdt/2007 ?

### **C. TUJUAN PENELITIAN**

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan dari penelitian ini yang ingin dicapai adalah :

1. Untuk mengetahui akibat hukum apa yang terjadi dari hak tanggungan yang objeknya dalam proses sengketa.
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dilakukan kreditur jika debitur wanprestasi sedangkan objek hak tanggungan dalam proses sengketa.

### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Manfaat yang diharapkan atau dicapai dalam penelitian ini adalah :

- a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian diharapkan akan menambah pengetahuan atau bahan pustaka yang berguna bagi pengembangan ilmu sosial pada umumnya, khususnya dalam bidang ilmu hukum terutama yang berkaitan dengan Hak Tanggungan. Hasil penelitian ini dapat juga dijadikan sebagai masukan dalam literature mata kuliah hukum perdata, hukum jaminan dan mata kuliah hukum lainnya yang terkait sehingga dapat membantu kegiatan proses belajar mengajar.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan menjadi bahan praktisi hukum dalam menyelesaikan masalah-masalah yang berkaitan dengan Hak Tanggungan, serta solusi terhadap permasalahan Hak Tanggungan.

## **E. RUANG LINGKUP**

Ruang lingkup penelitian terhadap masalah tersebut akan mengacu pada Putusan Mahkamah Agung No.2301 K/Pdt/2007 sebagai kasus yang akan dibahas dan dikaitkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

## **F. KERANGKA TEORI**

Dalam mengkaji dan menganalisis permasalahan tentang akibat hukum dari Hak Tanggungan yang objeknya dalam proses sengketa dan apa Jaminan Hak Tanggungan menjadi hapus karena objeknya dalam proses sengketa, sebagaimana berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.2301 K/Pdt/2007, maka penulis menggunakan kerangka teori sebagai berikut :

### **1. Teori Perjanjian**

Ketentuan umum mengenai perjanjian diatur didalam Bab II sedangkan ketentuan khusus diatur didalam Bab V s/d XVIII ditambah Bab VII A. Ketentuan-ketentuan umum mengenai terjadinya dan hapusnya perikatan seperti yang terdapat



dalam Bab I dan Bab IV pun bertalian dengan perikatan yang terjadi karena persetujuan.<sup>13</sup>

Ketentuan Pasal 1313 KUHPERDATA menyatakan “*suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*”.<sup>14</sup>

Selain pengertian yang terdapat didalam Pasal 1313 KUHPERDATA, pengertian perjanjian dapat dilihat dari beberapa pendapat ahli yang memberikan definisi-definisi tentang perjanjian diantaranya :

**a. Prof R. Subekti., SH**

Suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan, perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang di ucapkan atau ditulis.<sup>15</sup>

**b. Dr. HerlienBudiono, S.H.**

Perjanjian adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, dimana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu

---

<sup>13</sup> M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung : CV. Mandar Maju, 1994, hlm. 80.

<sup>14</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta, 1986, hlm. 49.

<sup>15</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2002, hlm. 1.

dan atas beban pihak yang lain atau timbale balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.<sup>16</sup>

**c. R. Setiawan, S.H.**

Persetujuan adalah suatu perbuatan huku, dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri atau saling mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.<sup>17</sup>

Berdasarkan berbagai definisi diatas, pada dasarnya para ahli hampir sama dalam mendefinisikan pengertian dari perjanjian. Pada intinya Perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

**2. Teori kewenangan Mengadili**

Menurut Roihan Rasyid, kompetensi seringkali juga dimaknai kewenangan, dan juga dimaknai dengan kekuasaan.<sup>18</sup> Adapun kompetensi yang dimaksud disini adalah kewenangan mengadili oleh lembaga peradilan. Roihan Rasyid membagi kompetensi menjadi dua, yaitu :

- a) Kompetensi Relatif diartikan sebagai kekuasaan pengadilan yang satu jenis dan satu tingkatan, dalam perbedaannya dengan kekuasaan pengadilan yang sama jenis dan sama tingkatan lainnya. Atau dengan kata lain bahwa setiap

---

<sup>16</sup> Herlien, Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2011, hlm. 3.

<sup>17</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta, 1986, hlm. 49.

<sup>18</sup> Roihan Rasyid, *Hukum Acara Peradilan Agama*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 26.

lembaga Peradilan mempunyai wilayah hukum tertentu, dalam hal ini meliputi satu kotamadya atau satu kabupaten.<sup>19</sup>

- b) Kompetensi Absolut artinya kekuasaan pengadilan yang berhubungan dengan jenis perkara atau jenis pengadilan, atau tingkatan pengadilan, dalam perbedaannya dengan jenis perkara atau jenis pengadilan, atau tingkatan pengadilannya. Misalnya, pengadilan Agama berkompeten atas perkara perkawinan bagi mereka yang beragama Islam, sedangkan bagi yang selain Islam menjadi kompetensi Peradilan Umum.<sup>20</sup>

R. Soeroso membagi kewenangan mengadili dibagi dalam kekuasaan kehakiman atribusi, dan kekuasaan kehakiman distribusi. Atribusi kekuasaan kehakiman adalah kewenangan mutlak, atau juga disebut kompetensi absolut. Yakni kewenangan badan pengadilan didalam memeriksa jenis perkara tertentu dan secara mutlak tidak dapat diperiksa oleh badan pengadilan lain. Sedangkan tentang distribusi kekuasaan Pengadilan atau apa yang dinamakan kompetensi relative, atau kewenangan nisbi ialah bahwa Pengadilan Negeri ditempat tergugat tinggal (berdomisili) yang berwenang memeriksa gugatan atau tuntutan hak.<sup>21</sup>

Sedangkan menurut Subekti, kompetensi juga dimaknai sebagai kekuasaan atau kewenangan. Subekti sendiri membagi kompetensi atau kewenangan menjadi dua, yakni kompetensi absolute (kewenangan absolute) dan kompetensi relative (kewenangan relative). Kompetensi absolute terkait dengan kekuasaan atau wewenang

---

<sup>19</sup> Roihan Rasyid, *Hukum Acara Peradilan Agama*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 27.

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm. 28.

<sup>21</sup> R. Soeroso, *Praktek Hukum Acara Perdata; Tata Cara dan Proses Persidangan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2001, hlm. 7.

berbagai jenis pengadilan dalam suatu Negara yang diatur dalam undang-undang Pokok Kekuasaan Kehakiman. Sedangkan kekuasaan relative berkaitan dengan pembagian kekuasaan antara badan-badan pengadilan dari tiap-tiap jenis pengadilan tersebut, yang umumnya diatur dalam undang-undang tentang hukum acara.<sup>22</sup>

Berdasarkan kedua pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa Kompetensi relatif pengadilan merupakan kewenangan lingkungan peradilan tertentu berdasarkan yuridiksi wilayahnya, yaitu untuk menjawab pertanyaan ‘Pengadilan Negeri wilayah mana yang berwenang untuk mengadili suatu perkara’. Sedangkan kompetensi Absolut adalah menyangkut kewenangan badan peradilan apa untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara. Sehingga kompetensi Absolut tersebut berkaitan dengan pengadilan apa yang berwenang untuk mengadili.

### **3. Teori Perlindungan Hukum**

Kata perlindungan menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, berarti tempat berlindung atau merupakan perbuatan (hal) melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada orang yang lemah.<sup>23</sup>

Perlindungan hukum merupakan teori yang dikemukakan oleh Fitzgerald yang dikembangkan oleh Salmond, bahwa hukum bertujuan untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam kehidupan masyarakat dengan cara

---

<sup>22</sup> R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bandung :Bina Cipta, 1987, hlm. 23.

<sup>23</sup> W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, cet. 9, Jakarta : Balai Pustaka, 1986, hlm. 600.

membatasi, karena dalam suatu lalu lintas kepentingan dalam kehidupan masyarakat dengan cara membatasi kepentingan di lain pihak.<sup>24</sup>

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>25</sup> Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :<sup>26</sup>

#### 1) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

#### 2) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir yang berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukn suatu pelanggaran.

---

<sup>24</sup> Fitzgerald dan Salmond, dalam Satjipto, *Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 23.

<sup>25</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta : Magister Ilmu Hukum program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm. 14.

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm. 20.

## G. METODE PENELITIAN

Metode merupakan suatu prosedur atau cara mengetahui sesuatu dengan menggunakan langkah-langkah yang sistematis, sedangkan penelitian (*research*) merupakan upaya pencarian yang sangat bernilai edukatif. Penelitian hukum adalah segala aktifitas seseorang untuk menjawab permasalahan hukum yang bersifat akademik dan praktisi, baik yang bersifat asas-asas hukum, dan norma-norma hukumnya yang hidup dan berkembang di masyarakat.<sup>27</sup> Dalam penulisan Skripsi ini penulis menggunakan data-data berupa:

### 1) Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan penulis gunakan adalah Penelitian Hukum Normatif. Penelitian Hukum Normatif disebut juga dengan Penelitian Hukum Doktrinal. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, yang dimaksud dengan penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum kepustakaan.<sup>28</sup> Pada penelitian hukum normative, bahan pustaka merupakan bahan dasar yang dalam (ilmu) penelitian di golongan sebagai data sekunder.<sup>29</sup> Penelitian hukum ini dilakukan didasarkan pada pertimbangan bahwa penulis akan menyelaraskan analisis tentang hak tanggungan yang objeknya dalam proses sengketa sebagaimana berdasarkan putusan MA No.2301 K/Pdt/2007.

---

<sup>27</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung : CV. Mahdar Maju, 2008, hlm. 3.

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1995, hlm. 23.

<sup>29</sup> *Ibid.*

## 2) Sumber dan Bahan Hukum

Sebagaimana telah dikatakan, bahwa penelitian hukum normatif lebih menitik beratkan studi kepustakaan. Atas dasar itu, maka data yang akan dijadikan bahan penelitian adalah data sekunder yang meliputi ketiga bahan tersebut:

### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ini terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dan Putusan Mahkamah Agung No.2301 K/Pdt/2007.

### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum ini memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer yaitu berupa referensi-referensi mengenai hak tanggungan, doktrin atau pendapat-pendapat para ahli hukum mengenai hak tanggungan, putusan hakim Pengadilan Negeri, hasil penelitian, dan lain sebagainya.

### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya kamus, ensiklopedia, majalah hukum.<sup>30</sup> Yang ada kaitannya dengan permasalahan yang penulis bahas.

---

<sup>30</sup> Nico Ngani, *Metodologi Penelitian dan Penelitian Hukum*, Cet.ke-1, Jakarta : Pustaka Yudistia, 2012, hlm. 78-79.

### 3) Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini memakai teknik studi kepustakaan (studi dokumen) dimana dilakukan dengan mengumpulkan bahan hukum yang berhubungan dengan topik permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, seperti peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, makalah, artikel, data statistic, dan lain-lain.<sup>31</sup>

### 4) Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum dalam penelitian ini memakai metode deskriptif kualitatif, yaitu penerapan terhadap masalah serta usaha pemecahannya, untuk kemudian ditarik suatu generalisasi yang seluas mungkin ruang lingkungannya.<sup>32</sup> Bahan- bahan hukum yang telah diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier kemudian dikumpulkan serta disusun secara sistematis, untuk selanjutnya dibahas guna menjawab permasalahan dalam skripsi ini.

### 5) Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan Kesimpulan dalam penelitian skripsi ini memakai metode deduktif. Metode deduktif dikerjakan untuk menyimpulkan pengetahuan-pengetahuan kongkret mengenai kaidah yang benar dan tepat untuk diterapkan untuk menyelesaikan suatu permasalahan (perkara) tertentu.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Moh.Nazir, *Metode Penelitian*, Ghlmia Indonesia, Jakarta, 2003, hlm. 45.

<sup>32</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, cet. 3, Jakarta : UI Press, 1984, hlm. 32.

<sup>33</sup> Bambang Sunggoso, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers , 2009, hlm.



Penarikan kesimpulan dilakukan dengan memulai dari hal-hal yang bersifat umum kemudian diterapkan pada hal-hal yang bersifat khusus.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Buku III KUHPerdota mengatur tentang *Verbintenissenrecht*, dimana tercakup pula istilah *Overeenkomst*. Dikenal dari 3 terjemahan *Verbentenis* yaitu perikatan, perutangan, dan perjanjian. Sedangkan *Overeenkomst* ada 2 terjemahan yaitu perjanjian dan persetujuan.<sup>34</sup> Pengertian dari perjanjian itu sendiri, diatur dalam buku III dan Bab II KUHPerdota. Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdota yang dimaksud dengan Perjanjian adalah : “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>35</sup> Rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerdota tersebut menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya kepada orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang kepada satu orang atau lebih orang lainnya yang berhak atas prestasi tersebut yang merupakan perikatan yang harus dipenuhi oleh orang atau subjek hukum tersebut.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2009, hlm. 41.

<sup>35</sup> Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullendrecht) dalam Hukum Perdata*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 248.

<sup>36</sup> *Ibid.*

Selain pengertian yang terdapat didalam Pasal 1313 KUHPerdara, pengertian perjanjian dapat dilihat dari beberapa pendapat ahli yang memberikan definisi-definisi tentang perjanjian diantaranya :

a) Prof. R. Subekti, S.H.

Suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan, perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang di ucapkan atau ditulis.<sup>37</sup>

b) Dr. Herlien Budiono, S.H.

Perjanjian adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, dimana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2002, hlm. 1.

<sup>38</sup> Herlien, Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2011, hlm. 3.

c) R. Setiawan, S.H.

Persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri atau saling mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.<sup>39</sup>

Berdasarkan berbagai definisi diatas, pada dasarnya para ahli hampir sama dalam mendefinisikan pengertian dari perjanjian. Pada intinya perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

## 2. Syarat Sah Perjanjian

Suatu perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang diatur oleh Undang-Undang. Perjanjian tersebut diakui sah dan dapat menimbulkan akibat hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang secara timbal balik.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Roihan Rasyid, *Hukum Acara Peradilan Agama*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 26.

<sup>40</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2002, hlm. 1.

2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian;

Pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Sebagaimana telah diterangkan, beberapa golongan orang oleh undang-undang dinyatakan “tidak cakap” untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum. Mereka itu seperti orang di bawah umur, orang di bawah pengawasan (*curatele*) dan perempuan yang telah kawin (Pasal 1130 KUHPerdara).<sup>41</sup>

3) Mengenai suatu hal tertentu; dan

Dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Bahwa barang itu harus ada atau sudah ada di tangan si berhutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang.<sup>42</sup>

4) Suatu sebab yang halal.

Sebab atau causa yang halal ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian. Dengan segera harus dihilangkan suatu kemungkinan salah sangka, bahwa sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seseorang yang membuat perjanjian yang termaksud.<sup>43</sup>

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat subjektif, karena mengenai orang-orang atau subjeknya yang mengadakan perjanjian dan perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya

---

<sup>41</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : Intermasa, 2013, hlm. 136.

<sup>42</sup> *Ibid.*

<sup>43</sup> R Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 19.

sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu dan dari awal perjanjian itu dianggap tidak ada.

Disamping itu juga ada unsur-unsur dari perjanjian, yaitu sebagai berikut .<sup>44</sup>

1) Unsur Esensialia

Unsur esensialia merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsure esensialia ini maka tidak ada perjanjian. Misalnya dalam perjanjian jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai harga dan barang dalam perjanjian jual beli, perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan

2) Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan unsur yang telah diatur oleh para pihak dalam perjanjian, undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian unsur naturalia ini merupakan unsure yang dianggap ada dalam perjanjian.

3) Unsur Aksidentalialia

Unsure aksidentalialia merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.

---

<sup>44</sup> Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 31-32.

### 3. Jenis-Jenis Perjanjian

Secara garis besar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengklasifikasikan jenis-jenis perjanjian sebagai berikut:<sup>45</sup>

- 1) Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak: Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebani hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan kepada pihak lainnya.
- 2) Perjanjian Percuma dan Perjanjian dengan Alas Hak Membebani. Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan kepada satu pihak saja. Sedangkan Perjanjian dengan Alas Hak yang Membebani adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan kedua prestasi tersebut ada hubungannya menurut hukum.
- 3) Perjanjian Bernama dan Tidak Bernama. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang terbatas misalnya jual beli, sewa menyewa. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.
- 4) Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligatoir. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual

---

<sup>45</sup> Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perjanjian*, Bandung : PT. Citra Aditya Abadi, 2014, hlm. 86.

beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan dari perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir sendiri adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak timbulnya hak dan kewajiban para pihak.

- 5) Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Real. Perjanjian Konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Sedangkan Perjanjian Real adalah perjanjian disamping ada perjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barang yang di perjanjikan.

## **B. Tinjauan Umum tentang Jaminan**

### **1. Pengertian Jaminan**

Istilah Jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda, yaitu *Zekerheid* atau *cautie*. *Zakerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya.<sup>46</sup> Selain itu istilah jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti tanggung, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan yang artinya tanggungan atas segala perikatan dari seseorang sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1131

---

<sup>46</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 21.



KUHPerdata maupun tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang seperti debitur dalam Pasal 1139 sampai dengan Pasal 1149 KUHPerdata.<sup>47</sup>

Rahmadi Usman menyebutkan bahwa jaminan merupakan terjemahan dari kata dalam Bahasa Belanda yaitu *Zekerheid* atau *cautie*. Dua kata tersebut dapat diartikan kurang lebih kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditor yang dilakuka dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap kreditornya.<sup>48</sup>

Hartono Hadisaputro menyebutkan bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>49</sup> Sedangkan Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seseorang debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>50</sup> Berdasarkan hasil Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta pada tanggal 30 Juli 1977 disimpulkan bahwa pengertian jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang dari suatu perikatan hukum.

---

<sup>47</sup> DY Witanto, *Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, Bandung : Mandar Maju, 2015, hlm. 41.

<sup>48</sup> Rahmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika Jakarta, 2009, hlm. 69.

<sup>49</sup> DY Witanto, *Op.Cit.*, hlm. 42.

<sup>50</sup> *Ibid.*

Jika kita melihat dari rumusan jaminan tersebut, maka piutang atau setidaknya suatu perikatan yang kemudian dapat menimbulkan sebuah kewajiban pembayaran uang sebagaimana dalam perjanjian utang piutang, karena sebuah kewajiban yang dapat dinilai dengan uang adalah kewajiban prestasi dalam melakukan pembayaran sejumlah uang.<sup>51</sup>

Penggunaan istilah jaminan kadang menjadi simpang siur pengertiannya dengan istilah “agunan”. Ketentuan Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menyebutkan bahwa : “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.”

Sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) menyebutkan bahwa : “Untuk mengurangi resiko tersebut jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan factor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur.”

Jika kita perhatikan dari dua pasal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa maksud pembentuk undang-undang mencantumkan kata agunan tidak

---

<sup>51</sup> *Ibid.*

lain menunjuk pada sebuah “barang” yang dapat menjadi jaminan atas kewajiban prestasi dari seorang debitur.

## 2. Dasar Hukum Jaminan

Dasar hukum atau tempat pengaturan tentang pengaturan tentang hukum jaminan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :<sup>52</sup>

- 1) Di dalam Buku II KUHPerdata; dan
- 2) Di luar Buku II KUHPerdata.

Selain itu menurut pendapat lainnya hukum perdata mengatur tentang jaminan dalam aturan yang terpisah-pisah atau bahkan berserakan dalam berbagai peraturan perundang-undangan beberapa ketentuan tersebut, antara lain :<sup>53</sup>

### A. KUHPerdata

Beberapa ketentuan dalam KUHPerdata yang mengatur tentang jaminan antara lain :

- 1) Bab XIX tentang jaminan umum dan piutang-piutang yang di istimewa (Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149). Bagian kesatu tentang piutang-piutang yang di istimewa pada umumnya (Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1138). Bagian kedua tentang hak-hak istimewa yang mengenai benda-benda tertentu (Pasal 1139 sampai dengan Pasal 1148). Bagian ketiga tentang hak hak-hak istimewa atas

---

<sup>52</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, Op.Cit., hlm.11.

<sup>53</sup> DY Witanto, *Op. Cit.*, hlm. 47.

semua benda bergerak dan tidak bergerak pada umumnya (Pasal 1149);

- 2) Bab XX tentang Gadai (Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1232). Bagian kesatu tentang ketentuan-ketentuan umum (Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1178). Bagian kedua tentang pembukuan-pembukuan hipotek serta bentuk caranya pembukuan (Pasal 1179 sampai dengan Pasal 1194). Bagian ketiga tentang pencoretan pembukuan (Pasal 1195 sampai dengan Pasal 1197). Bagian keempat tentang akibat-akibat hipotek terhadap orang-orang ketiga yang menguasai benda yang dibebani (Pasal 1198 sampai dengan Pasal 1208). Bagian kelima hapusnya hipotek (Pasal 1209 sampai dengan Pasal 1220). Bagian keenam tentang pegawai-pegawai yang ditugaskan menyimpan hipotek, tanggung jawab pegawai-pegawai yang ditugaskan menyimpan hipotek dan hal diketahuinya register-register oleh masyarakat (Pasal 1221 sampai dengan Pasal 1232);
- 3) Bab XVII tentang penanggungan utang. Bagian kesatu tentang sifat penanggungan (Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1830). Bagian kedua tentang akibat-akibat penanggungan antaradebitur dan penanggung utang (Pasal 1831 sampai dengan Pasal 1838). Bagian ketiga tentang akibat-akibat penanggungan antara debitur dan penanggung

utang dan antara para penanggung utang sendiri (Pasal 1839 sampai dengan Pasal 1844). Bagian keempat tentang hapusnya penanggungan utang (Pasal 1845 sampai dengan Pasal 1850);

- 4) Titel kesatu bagian kedelapan mengatur tentang perikatan tanggung menanggung (Pasal 1278 sampai dengan Pasal 1295); dan
- 5) Perjanjian garansi sebagaimana diatur dalam pasal 1316 KUHPerdata.<sup>54</sup>

B. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

- 1) Bab I tentang ketentuan umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 3);
- 2) Bab II tentang objek hak tanggungan (Pasal 4 sampai dengan Pasal 7);
- 3) Bab III tentang pemberi dan penerima hak tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9);
- 4) Bab IV tentang tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya hak tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19);
- 5) Bab V tentang eksekusi hak tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21);

---

<sup>54</sup> Rahmadi Usman, *Op. Cit.*, hlm. 4-5.

- 6) Bab VI tentang pencoretan hak tanggungan (Pasal 22);
- 7) Bab VII tentang sanksi administrative (Pasal 23);
- 8) Bab VIII tentang ketentuan peralihan (Pasal 24 sampai dengan Pasal 26);
- 9) Bab IX tentang penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal 31).

C. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

- 1) Bab I tentang ketentuan umum (Pasal 1);
- 2) Bab II tentang ruang lingkup (Pasal 2 sampai dengan Pasal 3);
- 3) Bab III tentang pembebanan, pendaftaran, pengalihan dan hapusnya jaminan fidusia (Pasal 4 sampai dengan Pasal 26);
- 4) Bab IV tentang hak mendahului (Pasal 27 sampai dengan Pasal 28);
- 5) Bab V tentang eksekusi jaminan fidusia (Pasal 29 sampai dengan Pasal 34);
- 6) Bab VI tentang ketentuan pidana (Pasal 35 sampai dengan Pasal 38); dan
- 7) Bab VII tentang bagian penutup (Pasal 39 sampai dengan Pasal 41).<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> *Ibid.*, hlm. 50.

### 3. Jenis-Jenis Jaminan

Jaminan dapat dibagi menjadi beberapa jenis, yaitu sebagai berikut :

A. Berdasarkan Sifatnya, jaminan dapat dibagi menjadi dua yaitu sebagai berikut :

a) Jaminan Immateriil (perorangan)

Jaminan yang bersifat perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya.<sup>56</sup> Sedangkan menurut Prof. Soebekti, jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berutang (debitur), bahkan dapat diadakan di luar tanpa sepengetahuan si berhutang tersebut.<sup>57</sup> Pada jaminan perorangan ini harus adanya orang tertentu yang sanggup membayar apabila debitur cedera janji, selain itu tuntutan guna memenuhi pelunasan utang yang dijamin hanya dapat dilakukan secara pribadi oleh kreditur sebagai pemilik piutang dengan penjamin (atau ahli waris beserta mereka yang memperoleh hak dan

---

<sup>56</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, *Op. Cit.*, hlm. 46-47.

<sup>57</sup> R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, *Op. Cit.*, hlm. 15.

kewajiban dari kedua belah pihak tersebut), dan tidak dapat dipergunakan oleh pihak lainnya dengan alasan apapun sehingga berlaku kembali Pasal 1131 KUHPerdara.<sup>58</sup>

Jaminan perorangan berlaku asas persamaan yaitu tidak ada beda antara piutang yang datang lebih dulu dan yang kemudian, semua kreditur atas harta debitur memiliki urutan yang sama tanpa memperhatikan urutan terjadinya.<sup>59</sup>

b) Jaminan Materiil (kebendaan)

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.<sup>60</sup> Berbeda halnya dengan jaminan perorangan, jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan.<sup>61</sup> Jaminan kebendaan dapat diadakan antara kreditur dan debiturnya, tetapi juga dapat diadakan antara kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin

---

<sup>58</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia, Op. Cit.*, hlm. 81

<sup>59</sup> *Ibid.*

<sup>60</sup> Salim HS, *Op., Cit.*, hlm. 23.

<sup>61</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. Cit.*, hlm. 46-47.



dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berutang (debitur).<sup>62</sup> Kekayaan dapat berupa kekayaan si debitur sendiri atau pihak ketiga, penyendirian atau penyediaan secara khusus itu diperuntukan bagi keuntungan seorang kreditur tertentu telah memintanya, karena bila tidak ada penyendirian atau penyediaan khusus itu, bagian kekayaan tadi, seperti halnya dengan seluruh kekayaan debitur dijadikan jaminan untuk pembayaran utang si debitur.<sup>63</sup>

Dapat disimpulkan bahwa pemberian jaminan kebendaan ini memberikan hak istimewa kepada kreditur terhadap kreditur lainnya. Disebabkan adanya kekayaan seseorang itu beragam wujudnya sehingga pemberian jaminan kebendaan pun meliputi macam-macam benda tersebut. Memberikan suatu jaminan berarti melepaskan sebagian kekuasaan untuk memindahkan hak milik atas barang itu dengan cara apapun.<sup>64</sup>

B. Berdasarkan Lahirnya, jaminan dapat dibedakan menjadi 2 jenis yaitu sebagai berikut :

### 1) Jaminan Umum

Jaminan umum sebagaimana diatur di dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerduta. Berdasarkan ketentuan Pasal

---

<sup>62</sup> R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 16.

<sup>63</sup> *Ibid.*

<sup>64</sup> *Ibid.*

1131 yang dimaksud dengan Jaminan Umum adalah :  
“Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan debitur.”  
Ketentuan tersebut memberikan makna bahwa setiap perikatan yang dibuat yang kemudian menimbulkan utang atau kewajiban prestasi tertentu dijamin pemenuhannya oleh seluruh harta kekayaan milik si debitur, baik harta-harta yang telah ada maupun harta-harta yang akan ada di kemudian hari. Jaminan umum menempatkan kreditur si pemilik piutang yang akan dijamin dengan jaminan umum akan mendapatkan pelunasan serta merata bersama-sama dengan kreditur-kreditur lainnya yang sederajat. Kreditur yang piutangnya dijamin dengan jaminan umum disebut dengan kreditur konkuren dan ia akan mendapatkan pelunasan dari harta kekayaan debitur secara umum.<sup>65</sup>

## 2) Jaminan Khusus

Berbeda halnya dengan jaminan umum, maka pada jaminan khusus kreditur diberikan hak istimewa baik hak istimewa karena ditentukan oleh undang-undang maupun karena para pihak sengaja memperjanjikannya. Keistimewaaan yang diberikan oleh undang-undang yaitu sebagai berikut :

---

<sup>65</sup> DY Witanto, *Op. Cit.*, hlm. 58.

- a) Hak *privilege* sebagaimana diatur di dalam Pasal 1313, 1134 dan 1149 KUHPerduta;
- b) Hak *retensi* sebagaimana diatur di dalam Pasal 575 ayat (2), 576, 1365 ayat (2), 1616, 1729, dan 1812 KUHPerduta;
- c) Jaminan khusus yang dibuat berdasarkan perjanjian oleh parah pihak.<sup>66</sup>

C. Berdasarkan Benda atau Objeknya, jaminan dapat dibedakan menjadi beberapa jenis sebagai berikut :

1) Objek benda bergerak

a) Gadai

Pada dasarnya gadai diberikan untuk menjamin suatu tagihan. Dasar hukum gadai dapat dilihat pada peraturan perundang-undangan berikut ini :<sup>67</sup> Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUHPerduta; Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 1970 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 1969 Tentang Perusahaan Jawatan Pegadaian; Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2000 Tentang Perusahaan Umum (Perum) Pegadaian.

---

<sup>66</sup> *Ibid.*, hlm. 59.

<sup>67</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, *Op. Cit.*, hlm. 35.

b) Jaminan Fidusia

Dengan adanya berbagai kelemahan dalam praktik gadai, timbulah lembaga baru yaitu fidusia.<sup>68</sup> Dasar hukum jaminan fidusia itu ialah sebagai berikut : *Arrest Hoge Raad* 1929, tertanggal 25 Januari 1929 tentang *Bierbrouwerij Arrest* (negeri Belanda); *Arrest Hoggereschtshof* 18 Agustus 1932 tentang *BPM-Clynet Arrest* (Indonesia) dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

2) Objek benda tidak bergerak

a) Hak Tanggungan

Keberadaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengakhiri dualism hukum yang berlaku dalam pembebanan hak atas tanah. Secara formal pembebanan hak atas tanah berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tetapi secara materiil berlaku ketentuan-ketentuan

---

<sup>68</sup> *Ibid.*, hlm. 59.

yang tercantum dalam Bab XXI buku II KUHPerdara dan *Credietverband*.<sup>69</sup>

b) Hipotek

Hipotek diatur dalam Buku II Bab XII Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPerdara. Undang-undang sendiri mengaitkannya secara tegas, bahwa hak hipotek merupakan hak kebendaan; lain halnya dengan gadai, disana undang-undang tidak mengatakannya secara tegas, tetapi dapat disimpulkan dari Pasal 1152 ayat (3) KUHPerdara.<sup>70</sup>

### C. Tinjauan Umum Jaminan Hak Tanggungan

#### 1) Pengertian Jaminan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan suatu istilah baru dalam Hukum Jaminan yang diintrodusir oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 51 UUPA ditentukan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang diatur dengan undang-undang. Pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

---

<sup>69</sup> *Ibid.*, hlm. 102.

<sup>70</sup> J Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. 186-187.

tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah : “Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”<sup>71</sup>

## 2) Subjek dan Objek Hak Tanggungan

### a) Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.” Pada Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang

---

<sup>71</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika, 2009, hlm. 173.

perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.” Sehingga dapat disimpulkan bahwa subjek Hak Tanggungan merupakan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan yaitu para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasannya.

b) Objek Hak Tanggungan

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah menentukan hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, yaitu meliputi :

- 1) Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam UUPA (Pasal 4 ayat (1) UUHT).
- 2) Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Terhadap hak pakai atas tanah negara, yang walaupun wajib didaftarkan, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindah tangankan, maka hak pakai tersebut tidak termasuk dalam objek Hak Tanggungan (Pasal 4 ayat (2) UUHT).

Hak atas tanah berikut bangunan (baik yang berada diatas maupun di bawah tanah), tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan secara tegas dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 4 ayat (4) UUHT).

Suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang dan peringkatnya masing-masing Hak Tanggungan tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Dalam hal apabila didaftarkan dengan tanggal yang sama maka melihat pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan, dan apabila suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan sehingga terdapat pemegang Hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan peringkat seterusnya.<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 28.



### 3) Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap, yaitu sebagai berikut :<sup>73</sup>

#### a. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan diatur di dalam ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu sebagai berikut :

- 1) Pembebanan 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 (Pasal 10 ayat (1) UUHT).
- 2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UUHT).

---

<sup>73</sup> Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*, Bandung : Mandar Maju, 1997, hlm. 54.

3) Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 10 ayat (3) UUHT).

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur di dalam ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu sebagai berikut :

- 1) Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan (Pasal 13 ayat (1) UUHT).
- 2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan (Pasal 13 ayat (2) UUHT).

- 3) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 13 ayat (3) UUHT).
- 4) 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 tanggal hari kerja berikutnya (Pasal 13 ayat (4) UUHT).
- 5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan (Pasal 13 ayat (5) UUHT).

#### **4) Hapusnya Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan akan mengalami suatu proses berakhir, yang sama dengan hak-hak atas tanah lainnya. Ketentuan hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal

18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa:

- a. Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
  1. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
  2. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
  3. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
  4. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- b. Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (2) UUHT, Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- c. Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (3) UUHT, Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan

peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

- d. Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (4) UUHT, Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Hak atas tanah berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 meliputi:

1. Hak Milik

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA Hak Milik adalah : “Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik, untuk orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan,

demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UUPA kehilangan kewarganegaraan wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu berdasarkan Pasal 21 ayat (1 dan 3) UUPA.

## 2. Hak Guna Usaha

Berdasarkan ketentuan Pasal 28 ayat (1) UUPA Hak Guna Usaha adalah : “Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”. Jangka waktu hak guna usaha diberikan waktu paling lama 25 tahun , sedangkan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama

25 tahun berdasarkan Pasal 29 ayat (1-3)

UUPA.

### 3. Hak Guna Bangunan

Berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1)

UUPA Hak Guna Bangunan adalah :

“Hak untuk mendirikan dan mempunyai

bangunan-bangunan atas tanah yang

bukan miliknya sendiri, dengan jangka

waktu paling lama 30 tahun”. Jangka

waktu tersebut dapat diperpanjang

dengan jangka waktu paling lama 20

tahun berdasarkan Pasal 35 ayat (2)

UUPA.

### 4. Hak Pakai

Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1)

UUPA Hak Pakai adalah : “Hak untuk

menggunakan dan/atau memungut hasil

dari tanah yang dikuasai langsung oleh

Negara atau tanah milik orang lain, yang

memberi wewenang dan kewajiban yang

ditentukan dalam keputusan

pemberiannya oleh pejabat yang

berwenang memberikannya atau dalam

perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini". Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu dan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun berdasarkan Pasal 41 ayat (2) UUPA.

#### 5) Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi dalam bahasa Belanda disebut *Executie* atau *Uitvoering*, dalam kamus hukum diartikan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan. Eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan hukum, memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan.<sup>74</sup> Eksekusi Hak Tanggungan

---

<sup>74</sup> Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Bina Cipta, 1989, hlm. 128.



itu sendiri diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dapat dilakukan melalui tiga (3) cara, yaitu:

- 1) Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
- 2) Eksekusi atas title eksekutorial yang terdapat pada sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah- irah (kepala putusan) yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan memuat kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA””, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata, atau
- 3) Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan

pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

Selain itu Sudikno Mertokusumo juga mengartikan eksekusi sebagai pelaksanaan putusan. Menurut beliau terdapat beberapa jenis pelaksanaan putusan (eksekusi) yaitu sebagai berikut :<sup>75</sup>

- a. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR (Pasal 208 Rbg);
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Hal ini diatur dalam Pasal 225 HIR (Pasal 259 RBg). Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingannya yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
- c. Eksekusi riil. Eksekusi riil merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil

---

<sup>75</sup> Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta : Liberty, 1998, hlm. 240.

itu adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Dengan eksekusi riil maka yang berhaklah yang menerima prestasi. Prestasi yang terhutang seperti yang telah kita ketahui misalnya pembayaran sejumlah uang, melakukan suatu perbuatan tertentu, tidak berbuat, menyerahkan benda. Dengan demikian maka eksekusi mengenai ganti rugi dan uang paksa bukan merupakan eksekusi riil. Eksekusi riil ini diatur dalam Pasal 1033 RV. Yang dimaksudkan dengan eksekusi riil oleh Pasal 1033 RV adalah pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap tidak mau memenuhi surat perintah hakim, maka hakim akan memerintahkan dengan surat kepada jurusita supaya dengan bantuan alat kekuasaan Negara, agar barang tetap itu dikosongkan oleh orang yang dihukum beserta keluarganya. HIR hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang sebagaimana diatur dalam pasal 200 ayat 11 HIR, Pasal 218 ayat (2) RBg.

d. Eksekusi langsung. Disamping ketiga eksekusi diatas, masih dikenal apa yang dinamakan "*parate executie*" atau eksekusi langsung. *Parate executie* terjadi apabila seorang kreditur menjual barang-barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai title eksekutorial (Pasal 1155, 1175 ayat (2) KUHPerdata).

### BAB III

#### PEMBAHASAN

##### **A. Akibat Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Objeknya Dalam Proses Sengketa, Sebagaimana Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.2301 K/Pdt/2007.**

Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah : “Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.<sup>76</sup>

Hak Tanggungan mempunyai subjek dan objek tertentu, subjek dari Hak Tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan”. Pada Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang

---

<sup>76</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika, 2009, hlm. 173.

berpiutang”. Biasanya dalam praktik pemberi Hak Tanggungan disebut dengan Debitur yaitu orang yang meminjamkan uang di lembaga perbankan, sedangkan penerima Hak Tanggungan disebut Kreditur yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.<sup>77</sup>

Untuk objek Hak Tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah menentukan hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, yaitu :

- a. Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam UUPA (Pasal 4 ayat (1) UUHT).
- b. Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Terhadap hak pakai atas tanah negara, yang walaupun wajib didaftarkan, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindah tangankan, maka hak pakai tersebut tidak termasuk dalam objek Hak Tanggungan (Pasal 4 ayat (2) UUHT).
- c. Hak atas tanah berikut bangunan (baik yang berada diatas maupun di bawah tanah), tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan secara tegas dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 4 ayat (4) UUHT).

---

<sup>77</sup> Nina Paputungan, “*Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh kredit*”. Lex Privatum. Vol. 4 No.2, 2016, hlm. 4.

Adapun tata cara pemberian Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu :

- 1) 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 (Pasal 10 ayat (1) UUHT).
- 2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UUHT).
- 3) Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang bersalah dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 10 ayat (3) UUHT).

Sedangkan untuk Pendaftaran Hak Tanggungan diatur di dalam ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan sebagai berikut :

- a. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan (Pasal 13 ayat (1) UUHT).
- b. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta

Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan (Pasal 13 ayat (2) UUHT).

- c. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 13 ayat (3) UUHT).
- d. 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 tanggal hari kerja berikutnya (Pasal 13 ayat (4) UUHT).
- e. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan (Pasal 13 ayat (5) UUHT).

Hak Tanggungan akan mengalami suatu proses berakhir, yang sama dengan hak-hak atas tanah yang lainnya. Ketentuan hapusnya Hak Tanggungan diatur di dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa :

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
  - a) hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
  - b) dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;



- c) pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
  - d) hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
2. Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (2) UUHT yaitu : “Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan”.
  3. Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (3) UUHT yaitu : “Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19”.
  4. Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (4) UUHT yaitu : “Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin”.

Jaminan Hak Tanggungan yang objeknya dalam proses sengketa dalam perkara perdata terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 2301 K/Pdt/2007 yang akan diuraikan sebagai berikut :

#### A. Para Pihak

1. Penggugat adalah Djuniati Hirmawan, yang bertempat tinggal di Taman Kopo Indah III C4 No.36 RT.004 RW.013, Rahayu, Kecamatan Marga Asih, Kabupaten Bandung, yakni mantan istri dari Tergugat I.
2. Tergugat I yaitu Tanu Hermanto, yang bertempat tinggal di Dusun Bojongjati, Desa Kebonjati, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.
3. Tergugat II yaitu Dra. Al Juariah, bertempat tinggal di Jalan Prabu Tajimalela No.98 RT.003 RW.010, Kelurahan Kota Kaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang selaku pembeli rumah/ harta bersama tersebut.
4. Tergugat III yaitu Dedi Adnan, SH., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Sumedang.
5. Tergugat IV yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang.
6. Tergugat V yaitu PT. Bank Niaga Tbk. Cabang Bandung.
7. Tergugat VI yaitu Enjang Sutarmo, bertempat tinggal di Jalan Prabu Tajimalela No.98 RT.003 RW.010, Kelurahan Kota Kaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.
8. Tergugat VII adalah Doddy Moetia Ponimin, SH., selaku Notaris yang berkedudukan di Kota Bandung.

9. Tergugat VIII yaitu Yuyun Yuhanah, SH., selaku Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Sumedang.

#### B. Kasus Posisi

Pada tingkat kasasinya dalam perkara ini yang bertindak sebagai pemohon Kasasi yaitu Tergugat IV yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang, dan Tergugat V yaitu PT. Bank Niaga Tbk. Cabang Bandung, dan yang menjadi termohon kasasinya adalah Djuniati Hirmawan yang semula adalah Penggugat. Adapun yang menjadi Turut Termohon Kasasi yaitu yang semula menjadi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII.

Penggugat dengan Tergugat I adalah suami istri yang kawin secara sah pada tanggal 14 Februari 1974 berdasarkan Akte perkawinan Nomor : 1/1974, dalam perkawinan tersebut antara Penggugat dengan Tergugat telah diperoleh harta bersama berupa sebidang tanah seluas 2.580 M<sup>2</sup>, terletak Desa Sindangjati, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Akta Jual Beli No.207/1974 tanggal 19 Desember 1974 dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Camat Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 130/Desa Sindangjati atas nama Tergugat I, dan pada tahun 1980 dan tahun 1986 di atas tanah tersebut oleh Penggugat dan Tergugat I dibangun rumah makan permanen seluas 130 M<sup>2</sup> dan rumah tinggal seluas 186 M<sup>2</sup>.

Pada tanggal 16 Januari 1989 perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I putus karena perceraian berdasarkan Kutipan Akta Perceraian Nomor : 01/CS/1989 yang diterbitkan oleh Kantor Catatan Sipil Sumedang tanggal 14 Februari 1989, atas perceraian tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I tidak melakukan perjanjian baik secara lisan maupun tertulis terhadap pembagian harta bersama tersebut dan juga tidak ada putusan Pengadilan mengenai harta bersama tersebut sehingga menurut hukum harta bersama tersebut tetap utuh dan belum terbagi, objek sengketa selanjutnya dihuni dan dikuasai oleh Tergugat I.

Bahwa terhadap sertifikat Nomor : 130/Desa Sindangjati atas tanah tersebut telah diganti buku dan diukur ulang serta berubah Nomor menjadi Nomor : 110/Desa Kebonjati Gambar situasi Nomor : 1801/1996 tanggal 24 Juni 1996 luas berubah menjadi 2.460 M<sup>2</sup> tetapi nama pemilik tetap nama Tergugat I. pergantian tersebut dikarenakan buku lama, halaman penuh dan sesuai aturan yang ditentukan oleh Tergugat IV.

Penggugat sejak tahun 2000 secara terus menerus menemui Tergugat I dengan maksud membicarakan mengenai kelanjutan harta bersama (objek sengketa) tetapi tidak digubris, dan pada akhir tahun 2005 yang ternyata Penggugat mendengar jawaban Tergugat I yang menyatakan objek sengketa telah dijualbelikan kepada Tergugat II yang dilakukan di hadapan Tergugat III dengan Akta Jual Beli Nomor : 13/2004 tanggal 22 Juni 2004. Jelas jual beli yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II

atas objek sengketa adalah tanpa seijin atau persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik objek sengketa harta bersama.

Tergugat III yang menerbitkan Akta Jual Beli No. 13/2004 tanggal 22 Juni 2004 telah melakukan keteledoran, ketidak hati-hatian dan tidak terlebih dahulu menelusuri asal muasal objek sengketa harta. Setelah itu Tergugat II kemudian melakukan perbuatan membaliknamakan Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 110/Desa Kebonjati menjadi atas nama Tergugat II kepada Tergugat IV. Sertifikat atas tanah tersebut kemudian oleh Tergugat II atas persetujuan Tergugat VI dijadikan jaminan kredit/agunan utangnya kepada Tergugat V dengan Surat Perjanjian Kredit di bawah tangan ke-2 No. 147/ADB/PT/BDG/2005 tanggal 25 Februari 2005 dan No. 148/PKT/BDG/2005 tanggal 25 Februari 2005. Selanjutnya Tergugat V dengan Tergugat II atas persetujuan Tergugat VI dilakukan Pembuatan Akta Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan di hadapan dan di buat oleh Tergugat VII No. 51 tanggal 25 february 2005 yang selanjutnya dilanjutkan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan di buat oleh Tergugat VIII No. 10/2005 tanggal 3 Maret 2005, kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 179/2005 oleh Tergugat IV. Adapun tuntutan dari Penggugat adalah sebagai berikut :

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah serta bangunan objek sengketa Sertifikat Hak Milik No.110/Desa Kebonjati;

- 3) Menyatakan sebidang tanah seluas 2.460 M2. Sertifikat Hak Milik No.110/Desa Kebonjati Gambar Situasi No.1801/1996 tanggal 24 juni 1996 terletak Desa Kebonjati, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, asal sertifikat Hak Milik No.130/Desa Sindangjati, Gambar Situasi No. 389/1973. Berikut bangunan permanen rumah tinggal dan rumah makan di atasnya dengan batas-batasnya:
- a. Utara : Tanah milik Sutiaman dan Iskandar;
  - b. Timur : Tanah Sutiaman;
  - c. Selatan : Tanah Engku dan Elan;
  - d. Barat : Jalan Raya Sumedang – Cirebon;

Adalah sah harta bersama milik Penggugat dan Tergugat I yang masih utuh dan belum terbagi;

- 4) Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual dan pembeli yang beriiikad buruk;
- 5) Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, dan VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 6) Menyatakan Akta Jual Beli No. 13/2004 tanggal 22 Juni 2004, cacat hukum dan batal demi hukum;
- 7) Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.110/Desan Kebonjati, Gambar Situasi tanggal 24 Juni 1996 atas nama Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum;

8) Menyatakan :

a. Surat Perjanjian Kredit perubahan ke-2 No. 147/ADB/PT/BDG/2005 tanggal 25 Februari 2005 jo. No.148/PTK/BDG/2005 tanggal 25 Februari;

b. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.51 tanggal 25 Februari 2005;

c. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 10/2005 tanggal 3 Maret 2005;

d. Sertifikat Hak Tanggungan No.179/2005;

Batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Atau semua produk yang timbul dan bersumber dari dasar jual beli yang tidak sah terhadap objek sengketa tanah tersebut dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

9) Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.680.000.000,- (enam ratus delapan puluh juta rupiah) secara seketika dan sekaligus;

10) Menghukum Tergugat I dan II jika lalai melaksanakan putusan ini dengan uang paksa sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan;

11) Menghukum Tergugat III, IV, V, VI, VII dan VIII untuk tunduk dan menaati putusan ini;

12) Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII untuk membayar semua biaya perkara;

13) Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi;

Dalam pemeriksaan pada tingkat Pengadilan Negeri, Tergugat II mengajukan eksepsi yang menuntut kepada Pengadilan Negeri Sumedang agar memberikan putusan sebagai berikut :

- Menyatakan tanah dan bangunan milik Tergugat segera diserahkan kepada Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan sah dan berharga atas tanah dan bangunan yang telah dibeli dari Tergugat I yang berlokasi di Desa Kebonjati, Kecamatan Sumedang;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara mengakui bahwa tanah dan bangunan yang telah dijual adalah milik bersama mantan istrinya;
- Menyatakan bahwa atas perceraian antara Penggugat dengan Tergugat I sah secara hukum, dengan tidak melibatkan harta yang telah dijual kepada Tergugat II karena tidak memiliki bukti yang sah secara hukum;



- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;
- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi sebesar Rp.4.000.000.000,- ( empat milyar rupiah);
- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar uang keterlambatan sebesar Rp.1.000.00,- / hari dihitung sejak transaksi dilaksanakan;

Terhadap gugatan tersebut Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut : bahwa Gugatan Penggugat salah alamat; dan Gugatan Penggugat sangat kabur (*obscur libel*). Sedangkan Tergugat V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat *Obscur libel*.

### C. Pertimbangan Hakim

Berdasarkan pertimbangannya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang yang memeriksa perkara tersebut memberikan putusannya dalam dengan putusan No. 12/Pdt.G/2006/PN.Smd. tanggal 8 Februari 2007 memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sebidang tanah seluas 2.460 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor : 110/Kebonjati, Gambar Situasi Nomor : 1801/1996 tanggal 24 Juni 1996, terletak di Desa Kebonjati, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, asal dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 130/Desa Sindangjati, Gambar Situasi Nomor: 389/1973 tanggal 10 Juli 1973, berikut bangunan permanen rumah tinggal dan rumah makan yang berdiri di atasnya, dengan batas-batas tanahnya :

Utara : Tanah Milik Sutiaman dan Iskandar;

Timur : Tanah Sutiaman;

Selatan : Tanah Engku dan Elan;

Barat : Jalan Raya Sumedang – Cirebon;

Adalah sah harta bersama milik Penggugat dan Tergugat I yang masih utuh dan belum terbagi;

- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II sebagai Penjual dan Pembeli yang beritikad buruk;

- Menyatakan Tergugat I, II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 13/2004 tanggal 24 Juni 2004, batal demi hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 110/Desa Kebonjati, Gambar Situasi Nomor : 1801/1996 tanggal 24 Juni 1996 atas nama Ny. Ai Juariah tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan Surat Perjanjian Kredit Nomor : 148/PTK/BDG/2005 tanggal 25 Februari 2005, tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang menyangkut jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 110/Desa Kebonjati atas nama Ny. Ai Juariah;
- Menyatakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 51/2005 tanggal 25 Februari 2005, batal demi hukum;
- Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 10/2005, batal demi hukum;

Dan semua produk hukum yang lain yang bersumber dari dan timbul atas dasar adanya jualbeli dalam Akta Jual Beli Nomor : 13/2004 tanggal 22 Juni 2004 dinyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

- Menghukum Tergugat IV,V, VI,VII dan VIII untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;

Dalam pemeriksaan tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Bandung yang diajukan oleh Tergugat IV dan Tergugat V, Majelis

Hakim Pengadilan tinggi berdasarkan pertimbangan-pertimbangannya memberikan putusan sebagaimana Putusan No. 113/Pdt/2007/PT.Bdg. tanggal 2 Juli 2007 yang amarnya telah menguatkn putusan Pengadilan Negeri Sumedang No. 12/Pdt.G/2006/PN.Smd. tanggal 8 Februari 2007, sebagaimana tersebut diatas, dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya menolak eksepsi dari Tergugat IV dan Tergugat V untuk seluruhnya.

Amar putusan Majelis Hakim Mahkamah Agung pada tingkat kasasi yakni : Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang dan Pemohon Kasasi II : PT. Bank Niaga Tbk. Cabang Bandung tersebut; dan menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II/Tergugat IV dan V untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

#### D. Analisis Pertimbangan Hakim

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa gugatan penggugat salah alamat : bahwa petitem Penggugat yang menyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor: 110/Kebonjati dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 179/2005 yang diterbitkan Tergugat IV. Lembaga Pengadilan yang berwenang untuk menilai sah atau tidaknya suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat individual,

konkret dan final, seperti halnya suatu produk Sertifikat.<sup>78</sup> Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa : “Lembaga yang berwenang untuk menilai sah atau tidaknya suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, untuk membatalkan suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara”.

Selanjutnya menyatakan bahwa gugatan Penggugat sangat kabur (*obscur libel*). Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur, apakah mempermasalahkan perbuatan melawan hukum (sesuai Pasal 1365 KUHPerdara) yang dilakukan oleh Tergugat I dengan menjual objek sengketa tanpa persetujuan Pengggugat, ataukah ingin membatalkan produk Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Sertifikat. Pasal 1365 KUHPerdara menentukan bahwa: “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugiat itu, mengganti kerugian tersebut”. Sedangkan ketentuan Pasal 1366 KUHPerdara menyatakan bahwa : “setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”.

Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut diatas mengatur pertanggung jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melawan

---

<sup>78</sup> Anselmus Jhellyano Taka, “Harta Bersama yang Diperjualbelikan dan Dijaminkan Tanpa Persetujuan Mantan Isteri”. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol. 4 No.2, 2015, hlm. 9.

hukum baik karena berbuat atau karena tidak berbuat. Menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang karena kesalahannya sehingga menimbulkan akibat yang merugikan orang lain.<sup>79</sup>

Selanjutnya Pemohon Kasasi mendalilkan bahwa Objek gugatan Penggugat/Termohon Kasasi disini tidak jelas dan terkesan mengada-ada. Bahwa Penggugat/Termohon Kasasi disini keberatan dengan adanya jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tahun 2004 di hadapan Tergugat III, sementara sejak tahun 1989, yakni sewaktu telah terjadinya perceraian antara Penggugat dengan Tergugat I yang telah berlangsung kurang lebih 17 tahun yang lalu. Penggugat tidak pernah mempermasalahkan bahkan mengurus tanah tersebut. Bahwa selain hal tersebut diatas, Tergugat V juga tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali dengan pihak Penggugat. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang tersebut dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, dalam pemeriksaan tingkat Banding, yakni dengan putusan Nomor 113/Pdt/PT.Bdg tanggal 2 Juli 2007.

---

<sup>79</sup> *Ibid.*, hlm. 10.

Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menyatakan bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum karena tidak ada alasan pembenar tanah sengketa (Sertifikat Hak Milik No. 130/Desa SindangJati Gambar Situasi No. 389/1973 tanggal 10 Juli 1973) yang merupakan harta bersama atau gono-gini milik Penggugat/Termohon Kasasi dan Tergugat I/Termohon Kasasi dapat dipindahtangankan atau dijual tanpa persetujuan/sepengetahuan Penggugat/Termohon Kasasi dan Tergugat I/Termohon Kasasi yang belum terbagi.

Alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung RI (Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004). Berdasarkan ketentuan pasal 30 menyatakan bahwa :

- 1) Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena :
  - a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;

- b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
  - c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.
- 2) Dalam sidang permusyawaratan, setiap hakim agung wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis, terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan.
  - 3) Dalam hal sidang permusyawaratan tidak dapat dicapai mufakat bulat, pendapat hakim agung yang berbeda wajib dimuat dalam putusan.
  - 4) Pelaksanaan lebih lanjut ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur oleh Mahkamah Agung.

Berdasarkan pertimbangan di atas, bagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I : Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Jawa Barat Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang dan Pemohon Kasasi II : PT. Bank Niaga Tbk. Cabang Bandung tersebut harus ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Majelis Hakim Mahkamah Agung menyatakan bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II harus ditolak, dan para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasus ini.



Bahwa *judex facti* tidak salah menerapkan hukum atas tanah sengketa (Sertifikat Hak Milik No. 130/Desa Sindangjati Gambar Situasi No. 389/1973 tanggal 10 Juli 1973) karena tanah tersebut merupakan harta bersama atau gono-gini milik Penggugat (Djuniati Hirmawan) dan Tergugat I (Tanu Hermanto) yang belum terbagi, namun telah dipindahtangankan atau dijual oleh Tergugat I (Tanu Hermanto) tanpa persetujuan atau sepengetahuan Penggugat (Djuniati Hirmawan).

Perbuatan Tergugat I (Tanu Hermanto) yang menjual harta bersama belum terbagi (objek sengketa) kepada Tergugat II (Al Juariah) yakni dengan cara tanpa seijin atau persetujuan dari Penggugat (Djuniati Hirmawan) selaku mantan istrinya, merupakan perbuatan wanprestasi yakni karena perbuatannya bertentangan dengan hukum karena terjadi cacat dalam kesepakatan. Jual beli yang dilakukan tersebut sudah jelas tidak sah dikarenakan dilarang oleh aturan hukum yang berlaku. Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan 1974 menyatakan bahwa : “Mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”. Sedangkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 681 K/SIP/1975 jo Nomor: 2690 K/Pdt/1985 tanggal 19 November 1986 jo Nomor: 1851 K/Pdt/1996 tanggal 23 Februari 1998 jo Nomor: 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 menyatakan bahwa :

“Jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak istri atau suami”;

“Harta bersama berupa tanah yang dijual tanpa persetujuan salah satu pihak (suami/istri) adalah tidak sah dan batal demi hukum”;

“Sertifikat tanah yang dibuat/dibalik nama atas dasar jual beli yang tidak sah adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum”.

Berkaitan dengan jual beli yang tidak sah, maka konsekuensinya adalah pembuatan Akta Jual Beli No. 113/2004 tanggal 22 Juni 2004 terhadap objek sengketa tersebut antara Tergugat I dan Tergugat II cacat yuridis, maka sebagai konsekuensi hukum adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas produk para Tergugat yaitu :

- Sertifikat Hak Milik No. 110/Desa Kebonjati atas nama Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Surat perjanjian Kredit perubahan ke-2 No. 147/ADB/PT/BDG/2005 tanggal 25 Februari 2005 jo. No. 148/PTK/BDG/2005 tanggal 25 Februari 2005;
- Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 51 tanggal 25 Februari 2005;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 10/2005 tanggal 3 Maret 2005;
- Sertifikat Hak Tanggungan 179/2005.

Akibat hukum dari Hak Tanggungan yang objeknya dalam proses sengketa tersebut adalah Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus. Hapusnya

Hak Tanggungan dapat dilihat dari Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa :

- a) Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
  - Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
  - Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
  - Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
  - Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- b) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan (Pasal 18 ayat (2) UUHT).
- c) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan (Pasal 18 ayat (3) UUHT).

- d) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin (Pasal 18 ayat (4) UUHT).

Hak Tanggungan hapus karena hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan hapus. Hapusnya Hak atas tanah ini tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin pelunasannya oleh debitur. Sebagai konsekuensinya, pemegang Hak Tanggungan berubah kedudukannya dari kreditur preferen menjadi kreditur konkuren. Bahkan kreditur yang demikian tidak memiliki jaminan yang kuat dan kepastian hukum akan dilunasinya utang debitur, karena Hak Tanggungan hapus dikarenakan hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan Jaminan Hak Tanggungan tersebut.<sup>80</sup>

Dengan hapusnya hak atas tanah tersebut dengan demikian tanahnya kembali dalam kekuasaan negara. Kemungkinan-kemungkinan hapusnya hak atas tanah itu dapat disebabkan oleh jangka waktunya berakhir, kecuali hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan diperpanjang sebelum berakhir jangka waktunya.<sup>81</sup> Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan ini tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Setelah Hak Tanggungan di hapus, dilakukan pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan. Pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan ini dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai

---

<sup>80</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2012, hlm. 82.

<sup>81</sup> *Ibid.*, hlm. 83.

pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.<sup>82</sup>

Akibat Hukum dari Hak Tanggungan yang objeknya dalam proses sengketa pada Putusan Mahkamah Agung No. 2301 K/Pdt/ 2007 adalah Hak Tanggungan menjadi hapus dikarenakan objek dari Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang menyangkut jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 110/Desa Kebonjati atas nama Tergugat II (debitur) . Yang dimana hak milik atas tanah tersebut sudah hapus dari si Tergugat II (debitur) yang menjaminkan tanah tersebut kepada Tergugat V (kreditur) dan tanah tersebut kembali menjadi Hak Milik dari Penggugat dan Tergugat I. Dikarenakan hak atas tanah milik Tergugat II (debitur) sudah hapus, yang mana hak atas tanah tersebut dijaminkan dengan Hak Tanggungan. Maka Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus karena berdasarkan Pasal 18 ayat (4) UUHT menyatakan : “Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin”.

---

<sup>82</sup> *Ibid.*, hlm. 84.

**B. Upaya Hukum Kreditur Jika Debitur Wanprestasi Sedangkan Objek Hak Tanggungan Dalam Proses Sengketa, Sebagaimana Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 2301 K/Pdt/ 2007.**

Wanprestasi atau cidera janji adalah suatu kondisi dimana debitur tidak melaksanakan kewajiban yang di tentukan di dalam perikatan, khususnya perjanjian. Wanprestasi dapat juga terjadi dimana debitur tidak melaksanakan kewajibannya yang ditentukan dalam Undang-Undang. Wanprestasi dalam hukum perjanjian mempunyai makna yaitu debitur tidak melaksanakan kewajiban prestasinya atau tidak melaksanakannya sebagaimana mestinya sehingga kreditur tidak memperoleh apa yang dijanjikan oleh pihak lawan.<sup>83</sup>

Dalam KUHPerdara wanprestasi diatur didalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara yaitu : “ Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau dengan berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.<sup>84</sup> Sedangkan menurut M. Yahya Harahap secara umum wanprestasi adalah “pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut yang selayaknya”. Seorang debitur dianggap dalam keadaan wanprestasi, apabila dia telah lalai dalam melakukan pelaksanaan prestasi dalam

---

<sup>83</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Bagian Pertama, Cetakan Pertama, Yogyakarta : FH UII Press, 2013, hlm 278.

<sup>84</sup> Abdullah, *Penafisan Hakim Tentang Perbedaan Antara Perkara Wanprestasi Dengan Penipuan Laporan Penelitian*, Puslitbang Hukum Dan Peradilan Badan Litbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI, 2012, hlm 6.

perjanjian sehingga “terlambat” dari jadwal waktu yang di tentukan atau dalam melaksanakannya suatu prestasi tidak menurut “sepatutnya atau selayaknya”.<sup>85</sup>

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam yaitu :<sup>86</sup>

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kelpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancam beberapa sanksi atau hukuman. Hukum atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu :<sup>87</sup>

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. Peralihan risiko;

---

<sup>85</sup> *Ibid.*, hlm. 64.

<sup>86</sup> Subekti, *Op.Cit*, hlm. 45.

<sup>87</sup> *Ibid.*

- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Adapun akibat-akibat hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi adalah:<sup>88</sup>

- 1) Pasal 1234 KUHPerdara menyebutkan “Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh Kreditur”.
- 2) Pasal 1266 KUHPerdara menyebutkan “Apabila perikatan itu timbale balik, kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui hakim”.
- 3) Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara menyebutkan “Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi”.
- 4) Pasal 1267 KUHPerdara menyebutkan “Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian”.
- 5) Debitur wajib membayar ganti perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah”.

Mengenai hak kreditur dengan jaminan Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi atau tidak mampu memenuhi kewajiban, maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak

---

<sup>88</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1990, hlm. 78.



Tanggungans Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu :

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalu pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan, pada dasarnya merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditur selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitor selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji atau wanprestasi.<sup>89</sup> Eksekusi jaminan Hak Tanggungan baru bisa dilaksanakan, apabila debitor benar-benar telah tidak mampu memenuhi kewajibannya membayar angsuran atau hutang atau pinjaman kepada kreditur berdasarkan perjanjian kredit atau perjanjian hutang atau perjanjian pinjaman yang telah disepakati bersama. Pada posisi demikian, kreditur dalam melaksanakan eksekusi jaminan Hak Tanggungan harus tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.<sup>90</sup>

---

<sup>89</sup> Catur Budi Dianawati dan Amin Purnawan, “Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan yang di Lelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri”. *Jurnal Akta*. Vol. 4 No.2, 2017, hlm. 4.

<sup>90</sup> *Ibid.*

Eksekusi Hak Tanggungan itu sendiri diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu sebagai berikut :

- 1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
  - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.
- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- 3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis 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.

- 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.
- 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 di keluarkan.

Berdasarkan ketentuan di atas dapat dipahami bahwa eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 20 dapat dilakukan dalam 3 (tiga) cara yaitu :<sup>91</sup>

- a) Eksekusi atas kekuasaan sendiri yaitu pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalu pelelangan umum (Pasal 20 ayat (1) huruf a).
- b) Eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat pada sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang di maksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah-irah (kepala putusan) yang di cantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan memuat kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan

---

<sup>91</sup> Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bandung : Bina Cipta, 1989, hlm. 128.

eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata (Pasal 20 ayat (1) huruf b).

- c) Eksekusi di bawah tangan, yaitu penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tinggi (Pasal 20 ayat (2)).

Kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai pihak yang dirugikan karena debitur wanprestasi dapat melakukan upaya hukum. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditur adalah mengajukan gugatan perdata terhadap debitur pemberi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdata dimana pasal tersebut menyebutkan bahwa : “Semua kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Pasal 1131 KUHPerdata tersebut menjelaskan tentang jaminan umum bagi kreditur terhadap hutang dari debitur. Kekayaan debitur yang dimaksud meliputi benda bergerak maupun benda tidak bergerak, baik yang sudah ada saat perjanjian utang piutang diadakan maupun yang baru akan ada

dikemudian hari yang akan menjadi milik debitur setelah perjanjian utang piutang diadakan. Jadi dengan demikian tanpa terkecuali seluruh harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan umum atas pelunasan utangnya, baik yang telah diperjanjikan maupun yang tidak diperjanjikan sebelumnya.<sup>92</sup>

Dalam jaminan yang bersifat umum, semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditur-kreditur lain, tidak ada kreditur yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditur-kreditur lain. Pelunasan utangnya dibagi secara “seimbang” berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan masing-masing kreditur dibandingkan dengan jumlah keseluruhan utang debitur. Jaminan umum mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :<sup>93</sup>

- a. Para kreditur mempunyai kedudukan yang sama atau seimbang, artinya tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditur konkuren.
- b. Dilihat dari sudut haknya, para kreditur konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu.
- c. Jaminan umum timbul karena Undang-Undang, artinya antara para pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan demikian para

---

<sup>92</sup> Niken Prasetyawati dan Tony Hanoraga, “Jaminan Kebendaan dan jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang”. *Jurnal Sosial Humaniora*. Vol. 8 No.1, 2015, hlm. 6.

<sup>93</sup> *Ibid.*

kreditur konkuren secara bersama-sama memperoleh jaminan umum berdasarkan Undang-Undang.

Dengan tidak dapat dieksekusinya objek jaminan Hak Tanggungan tersebut karena Hak Milik atas tanah tersebut sudah hapus dari si Tergugat II (debitur) yang menjaminkan tanah tersebut kepada Tergugat V (kreditur) dan tanah tersebut kembali menjadi Hak Milik dari Penggugat dan Tergugat I. Dikarenakan hak atas tanah milik Tergugat II (debitur) sudah hapus, yang mana hak atas tanah tersebut dijamin dengan Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dieksekusi oleh kreditur. Oleh karena itu, kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan yang berstatus sebagai kreditur *preference* tidak dapat lagi melakukan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan karena kedudukannya berubah menjadi kreditur *konkuren* dengan dijamin sesuai Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara. Oleh karena itu upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditur adalah dengan mengajukan gugatan perdata terhadap harta kekayaan lainnya untuk mengambil pelunasan dari piutang kreditur.<sup>94</sup>

---

<sup>94</sup> Gatot Supramono, *Kredit Perbankan, Masalah dan Pemecahannya Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta : DJambatan, 2008, hlm. 29.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu sebagai berikut :

1. Akibat hukum jaminan Hak Tanggungan yang objeknya dalam proses sengketa, sebagaimana berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.2301 K/Pdt/2007 adalah : Bahwa objek Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa hapusnya Hak Tanggungan disebabkan oleh hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan, dalam Putusan Mahkamah Agung No.2301 K/Pdt/2007 telah menghapuskan hak milik atas tanah karena tanah tersebut menjadi sengketa antara para pihak. Oleh karena itu Hak Tanggungan menjadi hapus, hapusnya Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya perjanjian utang piutang. Oleh karena itu kedudukan kreditur yang semula menjadi kreditur *preferance* berubah menjadi kreditur *kongkuren*.
2. Upaya hukum kreditur jika debitur wanprestasi sedangkan objek Hak Tanggungan dalam proses sengketa, sebagaimana berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.2301 K/Pdt/2007 adalah : Kreditur dapat mengajukan gugatan perdata terhadap debitur pemberi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdata dimana pasal

tersebut menyebutkan bahwa : “Semua kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. karena Hak Milik atas tanah tersebut sudah hapus dari si Tergugat II (debitur) yang menjaminkan tanah tersebut kepada Tergugat V (kreditur). Dikarenakan hak atas tanah milik Tergugat II (debitur) sudah hapus, yang mana hak atas tanah tersebut dijamin dengan Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dieksekusi oleh kreditur. Oleh karena itu upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditur adalah dengan mengajukan gugatan perdata terhadap harta kekayaan lainnya untuk mengambil pelunasan dari piutang kreditur.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka Penulis mengajukan saran sebagai berikut :

1. Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan berupa tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, seharusnya memeriksa terlebih dahulu status tanah tersebut apakah tanah tersebut yang di jaminkan benar-benar sah atau layak untuk diterima atau tidak.
2. Sebaiknya di dalam perjanjian utang atau perjanjian kredit sebagai dasar dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan klausul bahwa apabila jaminan yang diberikan oleh debitur tersangkut dalam suatu masalah hukum atau benda tersebut terbukti dari hasil



perjanjian yang tidak sah, maka debitur bersedia untuk mengganti jaminan tersebut dengan jaminan yang nilainya minimal sama dengan jaminan yang telah diberikan.

## DAFTAR PUSTAKA

**Buku :**

Abdul Kadir Muhamad, 2014, *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Abadi.

Abdullah, 2012, *Penafsiran Hakim Tentang Perbedaan Antara Wanprestasi Dengan Penipuan Laporan Penelitian*.

Ahmad Miru, 2008, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*. Jakarta : PT. Raja Grafindo.

Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Hukum*. Bandung : CV. Mahdar Maju.

Bambang Sunggoso, 2009, *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta : Rajawali Pers.

DY Witanto, 2015, *Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*. Bandung : Mandar Maju.

Frieda Husni Hasbullah, 2002, *Hukum Kebendaan Perdata 'Hak-hak yang Memberi Jaminan'*. Jakarta: Ind.Hil-Co.

Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

Gunawan Widjaja, 2006, *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullenrecht) dalam Hukum perdata*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Handri Raharjo, 2019, *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.

Herlien dan Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.

J Satrio, 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung : Citra Aditya Bakti.

M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta :Magister Ilmu Hukum program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Moh Nazir, 2003, *Metode Penelitian*. Ghlmia Indonesia, Jakarta.
- Nico Ngani, 2012, *Metodologi Penelitian dan Penelitian Hukum*. Cet.ke-1, Jakarta : Pustaka Yudistia.
- Poerwadarminta, 1986, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka.
- Rahmadi Usman, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Ridwan Khairandy, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*. Yogyakarta : FH UII Press.
- Roihan Rasyid, 2007, *Hukum Acara Peradilan Agama*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Salim, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Cet.ke-7, Jakarta : Rajawali Pers.
- Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*. Bandung : Citra Aditya bakti.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2001, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta : Liberty Offset.
- Setiawan, 1986, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung : Bina Cipta
- Subekti, 1987, *Hukum Acara Perdata*. Bandung :Bina Cipta.
- \_\_\_\_\_, 1989, *Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_, 2002, *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa.
- \_\_\_\_\_, 2013, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta : Liberty.

Sutardja Sudrajat, 1997, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*. Bandung : Mandar Maju.

Soeroso, 2001, *Praktek Hukum Acara Perdata; Tata Cara dan Proses Persidangan*. Jakarta : Sinar Grafika.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung : CV. Mandar Maju.

[Supriadi, 2009](#), *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

### **Perundang-undangan :**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)

Putusan Mahkamah Agung No.2301 K/Pdt/2207

### **Jurnal :**

Anselmus Jhellyano Taka. Harta Bersama yang Diperjualbelikan dan Dijaminkan Tanpa Persetujuan Mantan Isteri. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*. Vol. 4 No. 2, 2015. 9

Catur Budi Dianawati dan Amin Purnawan. Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Di Lelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri. *Jurnal Akta*. Vol. 4 No.2, 2017. 4

Niken Prasetyawati dan Tony Hanoraga. Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang. *Jurnal Sosial Humaniora*. Vol. 8 No. 1, 2015. 6.

Nina Papatungan. Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit. *Lex Privatum*. Vol. 4 No.2, 2016. 4.

**Internet :**

Safina Yunisa. 2014. "Hukum Jaminan", <http://safinayuniaa.blogspot.Com/2014/12/pengertian-hukum-jaminan.html>, diakses pada 6 Oktober 2018 pukul 14.50.