

# PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR PENERIMA JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

Oleh  
Rizki Kurniawan

## ABSTRAK

*Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu zekerheid atau cautie Zekerheid atau caulie mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawab umum debitor terhadap barangnya. Obyek Hak Tanggungan yaitu hak atas tanah dengan membedakan benda bergerak dan tidak bergerak, benda terdaftar dan tidak terdaftar. Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria yang menganut asas pemisahan horizontal dan asas nasionalitas (proteksi terhadap hak atas tanah tertentu, Hak Milik, Hak Bangunan, dan Hak Guna Usaha). Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, penelitian kepustakaan yaitu meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Berdasar penjelasan umum pasal 14, irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dalam ketentuan pada ayat 2 dan 3 ini, dimaksud untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.*

Kata Kunci : Jaminan, Hak Tanggungan, Debitur, Kreditor

## a. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Lembaga jaminan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan merupakan Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang keberlakuannya secara umum sebelumnya dikenal dengan nama hipotik atas tanah, diatur dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Dalam praktek bisnis, setiap usaha investasi yang dilakukan di suatu tempat sangat membutuhkan dana. Dana yang dimaksud ini dapat berasal dari dalam maupun luar negeri, yang biasanya disalurkan melalui lembaga perbankan atau lembaga keuangan. Lembaga ini bersifat sebagai *financial intermediaries* (perantara keuangan) yaitu perantara dari pemilik dana dengan peminjam dana. Oleh karena uang tersebut dipinjamkan kepada peminjam dana, maka demi menjaga kelancaran pengembalian dana diikat dengan Hak Jaminan.

Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan peluang penjaminan atas hak atas tanah yang belum memiliki sertifikat. Sebenarnya ini sudah berjalan dalam praktik hipotik. Namun masalah birokratis dan biaya dalam pendaftaran tanah akan dapat mengganggu.

Undang-Undang Hak Tanggungan diharapkan dapat memberikan suatu kepastian

hukum bagi masyarakat, dan untuk merealisasikan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Hak Tanggungan, seringkali mendapat hambatan. Sehingga Undang-Undang Pokok Agraria untuk memberikan keadilan bagi rakyat yang diperjuangkan oleh pemerintah, kenyataannya sampai pada saat ini masih banyak masyarakat belum tahu dan belum mengerti.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait dapat perlindungan suatu lembaga hak jaminan yang kuat agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengantisipasi timbulnya risiko bagi kreditor untuk masa yang akan datang. Untuk usaha tersebut dapat menggunakan jasa perbankan.

Di Indonesia, apabila tanah dijadikan barang jaminan, yang pada masa semenjak zaman Belanda, menurut B.W. akan dilihat dan dibebani dengan hipotik. Hal ini tetap berlaku terus ketika Indonesia merdeka, dan baru diubah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria Indonesia (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960), kemudian dengan diundangkannya UUHT Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, pada tahun 1996 dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan berdasar Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UU Nomor 4 Tahun 1996).

## 1.2 Perumusan Masalah

Dari latar belakang masalah diatas, peneliti dapat menarik perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan dan tata cara pembebanan hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996?
2. Bagaimana perlindungan hukum kreditur yang menerima jaminan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996?

## b. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1. Kedudukan Hak Tanggungan Dan Tata Cara Pembebanan Hak Tanggungan

#### 2.1.1. Pengertian Hak Tanggungan

Awalnya lembaga jaminan atas tanah adalah hipotik dan *credietverband*. Lembaga jaminan hipotik diatur dalam Buku II *Burgerlijk Wetboek* yang sama dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan untuk selanjutnya disingkat B.W., tepatnya diatur dalam pasal 1162-1232 B.W., sedang *creditverband* diatur dalam *Staatsblaad* tahun 1908 No. 542 yang diubah dengan Stb 1937-190. Tetapi sejak berlakunya Undang-Undang No. 5 tahun 1960 sesuai pasal 51 UU No. 5 tahun 1960, menjadikan untuk membuat perangkat aturan tentang Hak Tanggungan yang baru terealisasi diundangkan pada tanggal 9 April 1996, lahirilah Undang-Undang No. 2 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.

Untuk lebih jelasnya dalam Pasal 51 UUPA, yang menyebutkan, "Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang". Pasal ini mengandung 3 (tiga) dasar pokok berkenaan dengan peraturan hak-hak jaminan atas tanah di Indonesia.

#### 2.1.2. Sifat Dan Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 tersebut, terdapat unsur-unsur esensial, yang merupakan sifat dan ciri-ciri dari hak tanggungan, yaitu:

- Lembaga hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu;
- Pembebanannya pada hak atas tanah;

- Berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah;
- Memberikan kedudukan yang preferent kepada kreditornya.

#### 2.1.3. Obyek Jaminan Hak Tanggungan

Pasal 27 Undang-Undang Hak tanggungan, berbunyi:

"Ketentuan undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun dan hak milik alas satuan rumah susun." Tanah sebagai obyek hak tanggungan dapat dibebani berbagai macam hak, misalnya hak milik, hak guna usaha, ataupun hak guna bangunan. Keberadaan hak-hak tersebut telah diatur dalam pasal 4 ayat (1) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan). Hukum jaminan merupakan bagian dari hukum benda yang mengacu pada hak kebendaan sebagai asas organik yang bersifat umum konkrit, terdiri atas asas sistem tertutup, asas absolut, asas mengikuti benda, asas publisitas, asas spesialitas, asas totalitas, asas asensi perlekatan, asas konsistensi, asaspemisahan horisontal dan asas perlindungan hukum. Oleh karena itu perlu adanya pembahasan terhadap prinsip-prinsip hak tanggungan tersebut berdasarkan pada prinsip Hukum Jaminan.

#### 2.1.4. Tata Cara Pembebanan Hak Tanggungan

Didalam Penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan angka 7, pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

- Tahap pemberian Hak Tanggungan ; dan
- Tahap pendaftaran Hak Tanggungan

Dalam penjelasan pasal 10 ayat (1) UUHT antara lain disebutkan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang tersebut dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing dalam kedudukan yang demikian itu, maka akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut merupakan akta otentik. Pada waktu pemberian Hak Tanggungan, maka calon pemberi Hak Tanggungan dan calon penerima Hak

Tanggunggan harus hadir dihadapan PPAT. Selanjutnya UUHT menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk dijadikan syarat sahnya akta pemberian Hak Tanggungan.

Selain itu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji yang sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan dimuatnya janji-janji itu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat di bukukannya dalam daftar umum kantor badan pertanahan nasional setempat. Pendaftaran dikantor Badan Pertanahan Nasional setempat merupakan syarat mutlak untuk adanya Hak Tanggungan yang memberi kedudukan yang diutamakan bagi kreditor tadi, maka ditentukan pula bahwa akta pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan sekaligus mengikatnya Hak Tanggungan tersebut terhadap pihak ketiga. Untuk memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang utama bagi kreditor, maka menentukan pula akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan beserta warkah lain yang diperlukan bagi pendaftaran, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada kantor badan pertanahan nasional setempat, selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian Hak Tanggungannya.

Syarat publisitas dipenuhi dengan didaftarkannya Hak Tanggungan yang bersangkutan dikantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Pendaftaran tersebut wajib dilaksanakan. Setelah APHT dan warkah lainnya diterima serta dinyatakan lengkap oleh kantor pertanahan, maka pada hari ketujuh setekah penerimaan secara lengkap tersebut, kantor badan pertanahan nasional setempat memproses pendaftaran dan membuatkan buku tanah untuk Hak Tanggungan tersebut. Kepastian mengenai saat didaftarkannya Hak Tanggungan dalam badan pertanahan atau oleh PPAT tersebut adalah sangat penting terutama bagi kreditor untuk memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan baginya, disamping untuk memenuhi asas publisitas. Mengingat bahwa dengan dibuatnya buku tanah tersebut merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan, maka baik bagi kreditor maupun pihak ketiga yang berkepentingan resmi menjadi pemegang Hak Tanggungan, dengan kedudukan istimewa (*droite de preference*), di Undang-Undang Hak Tanggungan tanggal dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan tersebut ditetapkan secara pasti, yaitu hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap, surat-surat yang

diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan yang penjelasan umum tentang undang-undang Hak Tanggungan antara lain menyebutkan bahwa hak pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan.

Sebagai pemberi Hak Tanggungan dapat debitor pemilik hak atas tanah atau orang lain yang bersedia menjamin pelunasan utang debitor dengan membebaskan tanah miliknya. Dalam hal ini yang terpenting pemberi Hak Tanggungan adalah mereka yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan pelunasan utang. Terutama kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan.

### **c. METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Jenis Dan Pendekatan Penelitian**

Menggunakan metodologi berikut :

1. Type Penelitian  
Dalam metode penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, penelitian kepustakaan yaitu meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder.
2. Pendekatan Masalah  
Untuk membahas permasalahan dalam penelitian ini, digunakan pendekatan-pendekatan sebagai berikut :
  - Pendekatan perundang-undangan (Statute Approach)
  - Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach)
  - Pendekatan kasus (Case Approach)

#### **3.2. Metode Pengumpulan Data**

Peneliti melakukan pengumpulan data dengan cara membaca, mempelajari dan mengidentifikasi seluruh data baik peraturan perundang-undangan, kepustakaan dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan kasus-kasus yang ada, data bersifat umum kemudian ditarik atau disimpulkan menjadi khusus, sehingga data yang diperoleh berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini.

#### **3.3. Metode Analisis Data**

Teknik analisis data dalam penelitian langkah pengumpulan data adalah melalui studi kepustakaan, yaitu semua data yang terkait dengan pokok permasalahan, data tersebut disusun secara sistematis untuk lebih mudah membaca dan mempelajarinya.

#### d. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bahwa perlindungan hukum diberikan Undang-Undang kepada penerima Hak Tanggungan dapat dilihat pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan ini dapat dilihat pada pasal 11 ayat (1) UUHT, yang menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Apabila tidak dicantumkan secara lengkap tentang hal-hal yang disebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

Adapun hal-hal yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah :

- a. Nama dan Identitas Pemegang dan Pemberi Hak Tanggungan, maksud dari ketentuan ini menetapkan isi yang sifat wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan.
- c. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 3 dan pasal 10 ayat (1); maksudnya penunjukkan utang yang dijamin sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan.
- d. Nilai tanggungan.
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan; dimaksud uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya.

Kemudian Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji yang sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan dimuatnya janji-janji itu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang kemudian didaftarkan pada kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat pada pihak ketiga. Janji-janji sebagaimana disebutkan dalam pasal 11 ayat (2) UUHT, ini bukan berarti janji seperti itu boleh diperjanjikan oleh kreditur karena Undang-Undang yang menyatakan demikian. Undang-

Undang hanya mengingatkan saja kepada kreditur akan kemungkinan untuk memperjanjikan janji-janji seperti itu, karena pada azasnya orang dapat memperjanjikan apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang bersifat memaksa, tata krama (kesusilaan) dan ketertiban umum.

Perlu diketahui bahwa janji-janji yang telah ditawarkan sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 11 ayat (2) UUHT kepada kreditur untuk diperjanjikan atau tidak, maka Undang-Undang memberikan pilihan untuk memperjanjikannya. Menurut Remy Syahdeini, pasal 11 ayat (2) UUHT bersifat fakultatif dan limitatif, maksudnya karena janji-janji itu boleh dicantumkan atau tidak dicantumkan, baik sebagian maupun seluruhnya. Sedangkan bersifat limitatif karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain selain dari janji-janji yang telah disebutkan dalam pasal 11 ayat (2) UUHT.<sup>1</sup>

Dalam banyak praktek janji-janji yang disebutkan tersebut diatas hampir dapat dikatakan selalu diperjanjikan oleh kreditur. Oleh karenanya demi untuk memudahkan para pihak janji-janji itu sudah dicetak dalam blanko formulir APHT, klausula itu atas sepakat para pihak boleh dihapus dari blanko yang bersangkutan. Oleh karena Hak Tanggungan harus diperjanjikan, maka prinsip harus ada kesepakatan diantara kedua belah pihak, artinya jika pemberi jaminan untuk menyetujui atau menolak diperjanjikan janji-janji seperti itu.

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1). Dalam pasal 13 tersebut, jelas adanya asas spesialisitas dan publisitas agar dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Dengan diundangkannya Hak Tanggungan ini sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 51 Undang-Undang No. 5 tahun 1960, merupakan lembaga jaminan atas tanah dapat dipergunakan sebagai pelunasan hutang tertentu. Hak Tanggungan juga memberikan kedudukan utama kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, jika debitur cidera janji atau *wanprestasi*, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan di muka umum, tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perUndang-undangan yang berlaku, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain. Pasal 21 UUHT. Dalam pasal ini, bagi si pemberi Hak Tanggungan jatuh pailit, maka pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi tanpa jatuh dalam palisemen. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam sistem B.W dikenal

<sup>1</sup> Sutan Remy Sjahdenini I, hal. 45.

berkenan dengan hipotik dan gadai (*pand*). Dalam penjelasan pasal tersebut, sangat jelas pasal ini memantapkan kedudukan pemegang Hak Tanggungan.

Jaminan kebendaan merupakan hak kebendaan yang sifatnya mutlak atas suatu benda yang menjadi obyek jaminan. Sedangkan Subekti mengatakan bahwa jaminan kebendaan merupakan perbuatan menyendiri suatu benda sebagai jaminan utang, yang sewaktu-waktu dapat diundangkan bagi pelunasan utang. Jaminan kebendaan timbul karena perjanjian yang dibuat antara pihak kreditur dengan pihak debitur atau dengan pihak ketiga. Dalam praktek perbankan jaminan kebendaan lebih disukai para kreditur dan pada jaminan perorangan (jaminan pihak ketiga).

Kelebihan jaminan kebendaan adalah karena adanya benda tertentu yang diikat dalam perjanjian maka perjanjian jaminan kebendaan mengandung beberapa ketentuan yang lebih pasti dalam pengambil-alihan piutang kreditur. Sifat *droite de suite*, dan *droite de preference* selalu ada dalam perjanjian jaminan kebendaan, sehingga jaminan kebendaan lebih menguntungkan pihak kreditur daripada jaminan perorangan. Jaminan kebendaan selalu berkaitan erat dengan hukum benda. Karena kerangka jaminan kebendaan adalah berada dalam kerangka hukum bendanya. Undang-Undang Pokok Agraria telah mengatur bagian benda yang terpenting yaitu tanah, sehingga jaminan kebendaan bagi tanah dapat bertumpu pada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. Dengan sendirinya maka jaminan kebendaan bagi tanah harus berada dalam kerangka dan dasar pemikiran Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 51 UUPA telah menyebut pranata jaminan kebendaan bagi tanah yaitu Hak Tanggungan, yang telah direalisasikan sebagai undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Berangkat dari dasar pemikiran Undang-Undang Pokok Agraria, maka yang pertama harus diperhatikan adalah asas yang melandasi Undang-Undang Pokok Agraria yaitu asas hukum Adat, sedangkan hukum Adat dalam pertanahannya menganut asas pemisahan horizontal. Sehingga dengan demikian asas yang juga seyogyanya dianut dalam Hak Tanggungan adalah sama dengan asas yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria yaitu asas pemisahan horizontal.

Berdasarkan asas pemisahan horizontal maka bangunan dan tanaman terpisah atau terlepas dan hak atas tanah, sehingga apabila asas pemisahan horizontal itu diterapkan secara konsisten, maka bangunan atau tanaman itu dapat dibebani jaminan kebendaan secara terpisah dari tanah dimana bangunan atau tanaman tersebut berdiri.

Asas pemisahan horizontal adalah asas yang paling tepat untuk diterapkan dalam jaminan

kebendaan bagi hak atas tanah, sangat bermanfaat bagi masyarakat kecil yang hanya memiliki bangunan saja tanpa tanah atau juga hanya tanaman saja. Dengan demikian masyarakat kecil dapat mempunyai kesempatan untuk mengembangkan usahanya melalui bantuan kredit bank dengan menjaminkan rumahnya saja.

Sesuai dengan ketentuan pasal 2 ayat (2) dapat diperjanjikan dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa dengan pelunasan piutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya samadengan nilai masing-masing hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, sehingga Hak Tanggungan hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesich Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madoera (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Builen Java en Madoera*).

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara:

1. Di muka umum, melalui pelelangan;
2. Secara sukarela;

Dengan ketentuan bahwa menurut Pasal 19 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, permohonan pembersihan objek Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan yang masih membebani tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembeli demikian itu dilakukan dengan jual-beli sukarela dan dalam Akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan (yang masih ada dan masih membebani benda tersebut), para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan. Dalam praktek perbankan, untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditur kepada debitur diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif, maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.

## e. PENUTUP

### 5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan sebelumnya, maka peneliti menarik kesimpulan dari hasil penelitian sebagai berikut:

- Kedudukan Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga jaminan di dalam hukum jaminan di Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dan tata cara pembebanan hak tanggungan menurut undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu: Tahap pemberian hak tanggungan didalam akta. Kemudian dilanjutkan dengan pendaftaran hak tanggungan pada kantor pendaftaran tanah.
- Perlindungan hukum bagi penerima atau pemegang hak tanggungan dimulai dari pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Kemudian perlindungan hukum juga diatur dalam pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, kedudukan yang diutamakan dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur preference. Berdasar penjelasan umum pasal 14, irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dalam ketentuan pada ayat 2 dan 3 ini, dimaksud untuk menegaskan adanya kekuatan 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 peraturan Hukum Acara Perdata.

### 5.2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian ini, maka peneliti menyumbangkan saran untuk pihak yang membutuhkan. Berikut ini masukan dari peneliti:

- Dalam praktek perbankan, untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditor kepada debitur diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Perbankan sebagai lembaga keuangan yang dipercaya dalam mengelola keuangan masyarakat (*Fiduciary Financial Institution*), harus memiliki sikap profesionalisme dan konsisten yang tinggi dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberi dan mendaftarkan Hak Tanggungan sesuai prosedur dan sebagaimana di dalam pasal 11, 13, dan 14 Undang-Undang Hak Tanggungan.
- Agar kreditor mempunyai kepastian hukum, penyelesaian setiap kredit bermasalah harus berdasar hukum yang ada disamping itu instansi yang berwenang dan terkait harus lebih cepat dalam memproses setiap eksekusi yang terkait dengan perbankan untuk pelunasan utang tertentu.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman Mariam, darus, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni Bandung, 1997.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan ke-12, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2008.
- M. Isnaeni, *Benda Terdaftar dalam Kontelasi Hukum Indonesia*, Jurnal No. 13 Vol. 7 April 2000.
- Poesoko, Herowati, *Parate Executive Obyek Hak Tanggungan*, Laks Bank Pressindo, Yogyakarta, Januari 2007.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Perdata, Jakarta, 2004.
- Santoso, Urip, Dr. S.H.M.H, *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, PT. Kencana, Jakarta, 2013.