

Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan.

Oleh : Ahmad Fauzi, S.H., M.H.¹

Abstract

Usually in agreement borrow money, ask the creditor to the debtor in provide some form of collateral property for the purposes of satisfaction of debt, if after the time period that was promised debtor does not pay off. In accordance with the objectives, not to guarantee the goods owned by creditors, debt covenant because the receivables sale and purchase agreement is not in the transfer of ownership of a goods. Insurance of goods used to pay off debt as with the regulations, the insurance of goods sold in auction. Results to settle the debt, and if there is still the rest returned to the debtor.

Keywords: Eksistensi Hak Tanggungan, dan kredit Perbankan

A. Pendahuluan

Dengan fungsi bank sebagai salah satu sumber pendanaan bagi suatu kegiatan usaha yang pada akhirnya merupakan stimulus bagi penggerak roda perekonomian, maka peranan perbankan sangat penting sebagai faktor pendorong kegiatan ekonomi. Dalam proses kegiatan usaha debitur banyak faktor yang dapat mempengaruhi sehingga debitur menjadi tidak mempunyai kemampuan untuk membayar kembali pinjaman yang telah diberikan oleh dunia perbankan. Oleh karena dana yang digunakan oleh perbankan untuk menyalurkan kredit kepada para debitur tersebut merupakan dana masyarakat, maka bank berkewajiban untuk menjaga agar kredit atau pinjaman yang diberikan kepada debitur tersebut dapat diterima kembali.

Walaupun dalam proses pemberian kredit oleh bank kepada debitur telah dilakukan analisa secara hati-hati, namun dalam implementasinya sering kali banyak faktor yang dapat menyebabkan debitur menjadi tidak mempunyai kemampuan untuk membayar kembali kredit yang diterimanya. Sehingga untuk menjamin pembayaran kembali kredit yang diberikan kepada debitur tersebut, maka bank meminta adanya jaminan dari debitur baik berupa harta benda maupun jaminan pribadi.

Sesuai dengan sifat dari benda yang yang dijaminan tersebut, maka umumnya jaminan berupa tanah dan bangunan lebih disukai oleh bank karena nilainya cenderung stabil dalam jangka panjang, sehingga dalam transaksi pemberian kredit oleh perbankan didominasi oleh penjaminan

¹Dosen Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, sekarang Mahasiswa Program Doktor Pascasarjana di UNPAD Bandung.

dalam bentuk tanah dan bangunan. Dengan demikian maka diperlukan adanya suatu peraturan yang mengatur tentang penjaminan harta benda yang berupa tanah dan bangunan sehingga didapat suatu kemudahan dan kepastian bagi bank dalam memperoleh pembayaran kembali kredit yang diberikan kepada debitur apabila dikemudian hari debitur ternyata tidak dapat membayar kembali kewajibannya tersebut.

Untuk menjawab keperluan tersebut diatas, maka untuk menciptakan adanya suatu lembaga jaminan yang kuat serta dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan terhadap pemberian kredit oleh perbankan, pemerintah telah mengundang dan memberlakukan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tersebut, didalam praktek pelaksanaan hipotik jarang sekali pihak-pihak menempuh langsung pembuatan akta hipotik. Karena proses penandatanganan akta hipotik sampai keluarnya sertifikat hipotik selain memakan waktu lama juga mahal biayanya, maka hampir selalu yang dilakukan adalah pembuatan Kuasa Membebankan/Memasang Hipotik. Sehingga pihak bank yang sudah mengenal debitur dengan baik merasa cukup aman untuk tidak langsung melakukan pembebanan hipotik, sehingga pembuatan akta hipotik baru dilakukan kemudian setelah terdapat gejala bahwa debitur akan melakukan cidera janji.

Jika didalam praktek peraturan hipotik yang lama memberi kesan bahwa memberlakukan Kuasa Membebankan / Memasang Hipotik merupakan sesuatu yang dilembagakan, maka dalam UUHT, pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ("SKMHT") hanya diperkenankan dalam suatu keadaan tertentu (khusus), yaitu apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") atau Notaris untuk membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan ("APHT"). Dalam keadaan yang demikian maka, pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk akta otentik dan pembuatannya diserahkan kepada Notaris atau PPAT yang keberadaannya menjangkau wilayah kecamatan.

Selain itu substansi dari SKMHT juga dibatasi oleh UUHT, yaitu hanya memuat perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan, tidak memuat hak untuk menggantikan penerima kuasa melalui pengalihan, memuat nama dan identitas kreditur, debitur, jumlah uang, serta obyek Hak Tanggungan. Pembatasan mengenai substansi ini ditujukan untuk mencegah berlarut-larutnya pemberian kuasa serta demi tercapainya kepastian hukum, SKMHT juga dibatasi jangka waktu berlakunya. Terhadap tanah-tanah yang sudah terdaftar, SKMHT wajib segera diikuti

denagn pembutan APHT dalam jangka waktu 1 (satu) bulan dan terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar, kewajiban tersebut harus dipenuhi dalam waktu 3 bulan. Yang dimaksud dengan tanah yang belum terdaftar adalah: tanah-tanah yang telah ada hak kepemilikannya menurut hukum adat, tetapi proses administrasi konversinya belum selesai dilaksanakan. Ternasuk dalam katagori tanah belum terdaftar ini adalah tanah-tanah yang sudah bersertifikat, tetapi belum didaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya atau penggabungannya. Apabila persyaratan tentang jangka waktu tersebut tidak dipenuhi, maka SKMHT menjadi batal demi hukum. Ketentuan tentang batas waktu untuk melaksanakan kewajiban yang bersifat imperatif tersebut menegaskan bahwa SKMHT bukan merupakan syarat dalam proses pembebanan Hak Tanggungan karena syarat mutlak pembebanan Hak Tanggungan adalah pembebanan Hak Tanggungan dan Pendaftarannya.

Dalam UUHT juga ditentukan bahwa kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Ketentuan tersebut dimaksudkan agar pembebanan Hak Tanggungan benar-benar dilaksanakan sehingga memberikan kepastian hukum bagi pemegang maupun pemberi Hak Tanggungan.

B. Pengertian Kredit Dengan Jaminan

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu “credere”² yang berarti kepercayaan. Oleh karena itu maka dasar dari pemberian kredit sebenarnya adalah kepercayaan atau keyakinan dari kreditur bahwa debitur pada masa yang akan datang mempunyai kesanggupan untuk memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Istilah kredit ini tidak ditemukan dalam BW tetapi diatur dalam Undang-Undang Pokok Perbankan No. 10 Tahun 1998 (UU Perbankan), Pasal 1 butir 11, dimana pengertian kredit disebutkan sebagai berikut:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan tau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Dari rumusan tersebut diatas dapat diketahui, bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Dalam perjanjian ini bank sebagai

² Miriam Darus Badruzaman, **Perjanjian Kredit Bank**, Alumni, Bandung, 1978, hlm. 19

pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya bahwa dalam jangka waktu yang disepakatinya nasabah tersebut akan membayar lunas kredit yang diberikan oleh bank tersebut. Tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi ini merupakan suatu hal yang abstrak, yang sukar diraba, karena masa antara pemberian dan penerimaan prestasi tersebut dapat berjalan dalam beberapa bulan, tetapi dapat juga berjalan dalam beberapa tahun³.

Undang-undang Perbankan 1998 sama sekali tidak menyinggung tentang macam-macam kredit. Meskipun demikian dalam praktek perbankan kredit-kredit yang pernah diberikan kepada para nasabahnya dapat dilihat dari beberapa segi, yaitu sebagai berikut:

- 1 jangka waktunya
- 2 kegunaannya
- 3 pemakaiannya
- 4 sektor yang dibiayai⁴

Dalam literatur hukum, kita tidak mengenal istilah hukum jaminan, sebab kata *recht* dalam rangkaianannya sebagai *Zekerheidsrechten* berarti hak, sehingga *Zekerheidsrechten* adalah hak-hak jaminan.⁵ Dengan demikian maka hukum jaminan dapat dirumuskan sebagai “ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan pada umumnya, maksudnya jaminan tagihan kreditur atas hutang debitur.”⁶

“Jaminan” dalam kata peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan penjelasan Pasal 8 UU perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan diatas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang.

Barang jaminan tidak selalu milik debitur, tetapi undang-undang juga memperbolehkan barang milik pihak ketiga, asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barangnya dipergunakan sebagai jaminan utang.

Pemberian Perjanjian Jaminan selalu diikuti dengan adanya perjanjian yang mendahuluinya, yaitu perjanjian utang piutang yang disebut dengan perjanjian pokok. Tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokoknya. Sebab perjanjian jaminan tidak dapat

³ Edy Putra Tje'Aman, **Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis**, Liberty, Jogyakarta, 1989, hlm. 10

⁴ Gatot Supramono, **Perbankan dan Permasalahannya** Perbankan Dan Permasalahannya, Djembatan, Jakarta, 1996, hlm. 45

⁵ J. Satrio, **Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, Hak Tanggungan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm.54

⁶ *Ibid*, hlm 4

berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian jaminannya juga berakhir. Tidak mungkin ada orang yang bersedia menjamin suatu utang, kalau utang itu sendiri tidak ada. Sifat perjanjian yang demikian itu disebut *accessoir*.⁷

Untuk dapat membuat perjanjian jaminan, dalam perjanjian pokoknya harus diatur dengan jelas tentang adanya janji-janji tentang jaminan. Dengan janji-janji ini sebagai sumber terbitnya perjanjian jaminan yang dikehendaki oleh kreditur dan debitur. Jadi membuat perjanjian jaminan merupakan salah satu pelaksanaan dari perjanjian pokok.

Dalam KUHPer tidak menyebutkan adanya jaminan umum dan jaminan khusus, namun dari sejumlah peraturan yang ada dapat diketahui mana jaminan yang bersifat umum dan mana yang bersifat khusus. Jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata, yang berbunyi :

“segala hak kebendaan siberutang, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”

Debitur dalam hal ini cukup pasif, tidak perlu membuat perjanjian jaminan, karena perikatannya sudah diatur oleh undang-undang. Tanpa adanya perjanjian yang diadakan para pihak lebih dulu, para kreditur konkuren semuanya secara bersama-sama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh undang-undang itu.⁸

Jadi dalam jaminan umum ini, semua barang-barang milik debitur merupakan jaminan bagi para kreditur tanpa memandang siapa kreditur yang membuat perikatan lebih dahulu. Semua kreditur mempunyai hak yang sama, namun mengenai pembayaran utang tidak dibagi rata dari hasil penjualan barang-barang tersebut. Menurut Pasal 1132 KUHPerdata, hasil penjualan barang-barang itu dibagi-bagikan menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditur, kecuali diantara kreditur mempunyai hak untuk didahulukan.

Sehubungan dengan itu Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengatakan bahwa jaminan yang demikian dalam praktek perkreditan (perjanjian jaminan utang) tidak memuaskan kreditur, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan.⁹

⁷ Gatot Supramono, **Perbankan Dan Permasalahannya**, Djambatan, Jakarta, 1996, hlm. 75

⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, **Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan**, Liberty, Jogjakarta, 1980. hlm. 45

⁹ Ibid

Pada jaminan khusus ini pihak debitur memperjanjikan kepada kreditur atas suatu barang-barang tertentu yang khusus diperuntukkan sebagai jaminan utang debitur. Selain dapat berupa barang, jaminan khusus juga dapat berupa orang. Meskipun dapat berupa orang, tetapi akhirnya harta benda orang yang bersangkutan yang dapat disita dan dijual lelang untuk pelunasan utang.

Sebagaimana perjanjian jaminan umum, untuk membuat perjanjian jaminan khusus, maka pada perjanjian pokoknya juga harus diperjanjikan tentang hal itu. Baru kemudian dibuat perjanjian jaminannya yang bersifat *accessoir*.

Ada bermacam-macam jaminan khusus yang terdapat dalam KUHPerdata. Jaminan khusus diatur dalam KUHPerdata adalah :

1. Hipotik
2. Gadai
3. Penanggungan (*Borgtocht*)

Sedangkan jaminan khusus yang diatur dalam KUHPerdata terdapat dalam *Koninklijk Besluit*, yaitu:

1. *Credietverband*
2. *Oogstverband*

Selain itu masih ada jaminan diluar KUHPerdata yang timbul dalam praktek kemudian diakui yurisprudensi yaitu *fiduciarie eigendoms overdracht*. Dari macam-macam jaminan tersebut hipotik dan *credietverband* merupakan jaminan terhadap barang-barang tidak bergerak. Gadai, *oogstverband* dan *fiduciarie eigendoms overdracht* sebagai jaminan barang-barang bergerak. Sedangkan penanggungan merupakan jaminan perorangan.

C. Eksistensi Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Kredit Perbankan

Di Indonesia bentuk-bentuk lembaga jaminan yang mengatur pengikatan jaminan, antara debitur dengan kreditur diatur oleh undang-undang. Macam-macam jaminan tersebut adalah:

1. Hipotik, yang dapat dibebankan atas benda-benda tak bergera;
2. *Credietverband*, yang dapat dibebankan atas benda-benda tak bergerak tetapi dalam hal ini hanya kreditur-kreditur tertentu saja yang dapat membebani *credietverband* atas benda tak bergerak milik si berutang;
3. Hak gadai, hak yang dapat dibebankan atas benda-benda bergerak, termasuk dalam hal ini adalah fidusia. Fidusia timbul

berdasarkan kebutuhan yang disebabkan oleh perkembangan hukum;

4. Borgtocht, dimana seorang pihak ketiga menyatakan kesediaannya untuk menanggung utang debitur bila pihak yang disebut terakhir tidak dapat melunasi kewajibannya.

Dengan diundangkannya UUHT maka ketentuan-ketentuan tentang hak jaminan atas tanah, yang berlaku sebelumnya, terutama ketentuan-ketentuan tentang hipotik dan *credietverband* kecuali tentang eksekusi hipotik sepanjang sudah diatur dalam UUHT menjadi hapus.

Sebenarnya ada banyak peraturan lain yang sekalipun tidak tegas dinyatakan berdasarkan prinsip *lex posterior derogat legi priori*, tidak berlaku lagi, yaitu peraturan-peraturan lama yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 51 jo Pasal 57 Undang-undang Pokok Agraria yang sekarang sudah diatur dalam Pasal 5 UUHT.

Oleh sebab itu maka dengan diundangkannya UUHT telah terjadi suatu perubahan perundang-undangan dalam bidang hukum jaminan, khususnya yang mengenai persil sebagai jaminan UUHT.¹⁰

UUHT memberikan kedudukan yang istimewa kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan. Dalam penjelasan UUHT angka 3 dinyatakan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, yang dikenal sebagai "*droit de preference*".

Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT yang antara lain berbunyi:

".... untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain"

Demikian pula halnya dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditur lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah. Hak istimewa ini tentu saja tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang Hak Tanggungan.

¹⁰ Satrio, Op.,cit, hlm. 9

Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku (sebagaimana yang dijelaskan dalam penjelasan umum angka 4 UUHT). Tetapi dalam penjelasan umum tersebut tidak disebutkan apakah piutang Negara dimaksud hanya sebatas pada Piutang Negara yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan saja, atau mengenai semua piutang Negara yang menjadi kewajiban debitur yang bersangkutan.

Kreditur pemegang Hak Tanggungan yang bukan BUMN atau instansi pemerintah misalnya Bank Swasta akan merasa diperlakukan tidak adil apabila ruang lingkup dari apa yang termasuk dalam piutang negara tidak dibatasi.¹¹ Sebab sebagaimana dikemukakan oleh Ketua badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Adolf Warrow, yang dimaksud dengan piutang negara dalam UUHT ini tidak terbatas berupa pajak saja, tetapi juga termasuk semua piutang negara sebagaimana menurut Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.¹² Menurut Adolf Warrow tidak dibedakan prioritas antara pajak dan piutang macet dari BUMN yang lain berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 diserahkan penagihannya kepada BUPLN. Berdasarkan ketentuan pasal 1137 KUHPdata serta dikarenakan dalam Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara tidak dijumpai ketentuan yang menentukan mengenai didahulukannya piutang negara dari Gadai dan Hipotik. Dengan demikian, juga untuk didahulukannya dari Hak Tanggungan, maka Sutan Remy tidak menyatakan bahwa pendapat Adolf warrow tidak dapat diterima¹³.

2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan ditangan siapapun obyek itu berada.

Keistimewaan yang dikenal sebagai “droite de suite” ini ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT. Walaupun obyek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum, jika debitur cidera janji.

3. Memenuhi asas “spesialitas” dan “publisitas”, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Droit de preference dan droit de suite sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan jelas bisa

¹¹ Sutan Remy Syahdeini, **Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan**, cet 1, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 18

¹² Ibid

¹³ Ibid, hlm. 18

merugikan kreditur-kreditur lain dan pembeli obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan, apabila adanya Hak Tanggungan yang membebani obyek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang kreditur tidak diketahui oleh mereka. Maka bagi sahnya pembebanan Hak Tanggungan dipersyaratkan, bahwa wajib disebut secara jelas piutang yang mana dan sampai jumlah berapa yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan. Ini yang disebut pemenuhan syarat specialitas, yaitu identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan serta domisili masing-masing wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Seperti telah dikemukakan diatas jika debitur cidera janji kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melelang obyek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutangnya.

Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, tanah yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual dimuka umum dan;
- d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang. Sehubungan dengan adanya persyaratan tersebut, yang merupakan obyek Hak Tanggungan adalah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 jo dengan Pasal 27 UUHT adalah:
 1. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh UU Pokok Agraria yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan;
 2. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun:
 - a. Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara dan;
 - b. Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri diatas tanah hak-hak tersebut diatas.
 3. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh UUHT: Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib terdaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Sebagaimana halnya dengan Hipotik maka terhadap Hak Tanggungan juga diberikan sifat hak kebendaan. Sifat hak kebendaan adalah:

1. Mempunyai hubungan langsung dengan/atas benda tertentu yang dalam hubungan dengan hak jaminan, benda itu adalah milik pemberi Hak Tanggungan;
2. Dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapa saja (semua orang);
 - a. Mempunyai sifat *droit de suite*, artinya hak tersebut mengikuti benda di tangan siapapun benda itu berada;
 - b. Yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi;
 - c. Dapat dipindah tangankan/ kepada orang lain;¹⁴

Hak kebendaan dengan ciri-cirinya seperti tersebut diatas, terutama ciri *droit de suite* yaitu mengikuti bendanya ke dalam tangan siapapun ia berpindah, memberikan kepada kreditur suatu hak jaminan yang lebih baik/kuat dibanding dengan hak pribadi, sebab hak itu mengikuti bendanya. Dan kalau hak itu mengikuti bendanya ke dalam tangan siapapun ia berpindah, maka hal itu sama saja dengan mengatakan bahwa hak itu bisa ditujukan kepada siapa saja, tidak tertentu orangnya yaitu siapa saja, yang di dalam tangannya kreditur menemukan jaminan itu.

Hak tanggungan menurut Pasal 2 ayat (1) UUHT mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi. Artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisi utang yang belum dilunasi. Asas ini diambil dari dari asas yang berlaku bagi Hipotik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1163 KUHPerduta. Berdasarkan sifatnya yang demikian, maka royalti parsial terhadap Hak Tanggungan menjadi tidak mungkin dilakukan.

Namun demikian apabila para pihak menghendaki, maka sifat tidak dapat dibagi-baginya Hak Tanggungan dapat disimpangi, yaitu dengan memperjanjikannya dengan tegas dalam APHT. Sebab kalau tidak demikian tetap berlaku asas Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi. Akan tetapi penyimpangan tersebut hanya dapat dilakukan sepanjang keadaan berikut ini terpenuhi:

- a. Hak Tanggungan itu dibebankan kepada beberapa hak atas tanah;

¹⁴ Satrio, Op.cit. hlm 237

- b. Pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Hukum Tanah Nasional kita didasarkan pada Hukum Adat yang dalam hubungannya dengan bangunan dan tanaman menggunakan asas pemisahan horizontal. Menurut asas tersebut bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Maka perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya. Sehingga pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu hanya terjadi bila dengan tegas dinyatakan dalam akta APHT yang bersangkutan. Bila hal itu tidak dinyatakan dengan tegas (secara eksplisit), Hak Tanggungan hanya terjadi atas tanahnya saja. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum tanah Nasional.

Sedangkan KUHPerdota menganut asas perlekatan, hal ini tercermin dari ketentuan pasal 1165 KUHPerdota yang menentukan bahwa setiap hipotik meliputi juga segala apa yang menjadi satu dengan benda itu karena pertumbuhan atau pembangunan. Dengan kata lain tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu, segala benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari, secara hukum terbebani pula dengan Hipotik yang telah dibebankan sebelumnya di atas hak atas tanah yang menjadi obyek Hipotik.

Pendirian UUHT mengenai berlakunya pemisahan horizontal yang tidak mutlak ini mengundang polemik. Sutan Remi berpendapat sekaligus mengusulkan¹⁵ agar dibuat undang-undang tersendiri mengenai hak jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Didalam undang-undang tersebut agar ditentukan adanya benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang diharuskan dan yang tidak diharuskan untuk didaftarkan, setidaknya-tidaknya dimungkinkan bagi pemiliknya untuk dapat mendaftarkan benda-benda tersebut bila diinginkan agar haknya terlindung atau menginginkan untuk dapat dibebani dengan hak jaminan. Bagi yang didaftarkan diberikan sertifikat hak atas benda-benda yang merupakan kesatuan maupun yang tidak merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Sudah barang tentu, karena hak jaminan yang diinginkan harus dapat berlaku bagi atau mengikat pihak ketiga, tentunya hanya benda-benda yang didaftarkan dan mempunyai sertifikat saja yang dapat dibebani dengan hak jaminan yang dimaksud. Dengan demikian,

¹⁵ Syahdeini, *op.cit.*, hlm 67,68

benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat dibebani dengan suatu hak jaminan sekalipun atas tanahnya tidak dibebani dengan Hak Tanggungan. Bila undang-undang yang dimaksud tersebut dikeluarkan, berlakunya asas pemisahan horizontal atas tanah dapat berlaku mutlak dan dapat dengan taat asas (konsisten)

D. Sertifikat Hak Tanggungan Mempunyai Kekuatan Eksekutorial

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah muda dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut dapat dilihat dengan disediakannya cara-cara eksekusi yang lebih mudah daripada melalui acara gugatan seperti perkara perdata biasa.

Untuk pelaksanaan eksekusi ini UUHT menyediakan 2 (dua) cara yaitu:

1. Seperti diatur dalam Pasal 6 UUHT, dan
2. Parate Executie, yang diatur dalam pasal 224 RIB dan Pasal 258 RRBg, seperti ditegaskan dalam Pasal 26 UUHT.

Sehubungan parate executie tersebut, pada sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan jata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pasal 6 UUHT memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Kalau ada lebih dari satu kreditor pemegang Hak Tanggungan, kewenangan tersebut ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama. Penjualan wajib dilakukan melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang. Dan dalam melaksanakan penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kewenangan istimewa yang ada pada kreditor pemegang Hak Tanggungan yaitu "droit de preference" dan droit de suite". Pasal 6 UUHT ini diperkuat dengan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UUHT yaitu janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Ini adalah tata cara eksekusi yang paling singkat, karena kreditor tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan atau Ketua Pengadilan Negeri. Untuk dapat menggunakan kewenangan menjual obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur diperlukan adanya janji debitur yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) tersebut. Dan janji itu wajib dicantumkan dalam APHT yang bersangkutan.

Tetapi dalam melaksanakan kewenangan kreditor tersebut yang sebelum berlakunya UUHT diperoleh berdasarkan janji yang diberikan berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara, melakukan *parate executie*. Artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan, atau oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT ditentukan adanya kemungkinan penjualan agunan pinjaman secara dibawah tangan dan tidak melalui lelang umum. Cara ini dimungkinkan asal saja ada kesepakatan antara debitur (pemberi Hak Tanggungan) dengan Bank atau Kreditor (penerima Hak Tanggungan) dengan harapan akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Tetapi UUHT mengharuskan dipenuhinya beberapa syarat yaitu:

1. Pelaksanaan penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Debitur dan/atau Kreditor/Bank kepada pihak -pihak yang berkepentingan;
2. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau medi amassa setempat, serta tidak adanya pihak yang menyatakan keberatan.

E. Penutup

Kesimpulan

Pihak bank dalam memberikan kredit memerlukan adanya suatu jaminan, dimana fungsi jaminan tersebut adalah untuk melancarkan dan mengamankan pemberian kredit yang bersangkutan. Hal yang demikian itu menyebabkan perbankan membutuhkan ketentuan perundangan yang mampu memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap bank.

Untuk menjawab kebutuhan tersebut maka lahirlah UUHT, sehingga bank dapat memperoleh kepastian hukum terhadap hak jaminan atas tanah yang diberikan debitur kepada bank.

Kepastian hukum yang didapat oleh Bank dengan berlakunya UUHT ini antara lain karena:

1. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan. Artinya jika debitur cidera janji, kreditur Pemegang Hak Tanggungan dapat menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan yang diatur oleh UUHT (*asas droit de preference*);
2. Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek hak tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga (*asas droit de suite*);
3. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

UUHT tidak hanya memperhatikan kepentingan kreditur juga kepentingan debitur karena undang-undang tersebut melarang untuk memberikan kewenangan kepada debitur untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.

UUHT sangat mengakomodasi kebutuhan dunia perbankan karena:

1. Hak Tanggungan dapat untuk menjamin utang yang baru akan ada dikemudian hari berkenaan dengan utang sebagai akibat dari dilakukannya pencairan atas suatu bank garansi atau untuk menampung timbulnya utang sebagai akibat pembebanan bunga atas pinjaman pokok dan pembebanan biaya lain yang baru dapat ditentukan kemudian.
2. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang. Masing-masing piutang tersebut dapat dijamin dengan satu Hak Tanggungan saja bagi semua kreditur yang dilakukan dengan satu APHT, karena ketentuan UUHT memberikan kemungkinan jaminan berupa satu Hak Tanggungan kepada beberapa kreditur secara *pari passu*

Kendala-kendala yang dapat mempengaruhi kepastian hukum atas berlakunya UUHT yaitu pada tanah yang belum bersertifikat (masih dalam proses permohonan hak atau sertifikat belum dibalik nama atau diroya) karena sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan belum dapat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum karena Bank menjadi tidak dapat membuktikan bahwa ia adalah pemegang Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Jogyakarta, 1989.

Gatot Supramono, *Perbankan dan Permasalahannya Perbankan Dan Permasalahannya*, Djambatan, Jakarta, 1996.

J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.

Miriam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank, Alumni*, Bandung, 1978.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Jogyakarta, 1980.

Sutan Remy Syahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masaalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, cet 1, Alumni, Bandung, 1999.

B. MAKALAH

H. Yudo Paripurno, *Pengaturan dan Pelaksanaan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) Dalam Kaitannya Dengan Undang-Undang Hak Tanggungan*, Makalah disampaikan di Kampus UI Depok, 9 Mei, 1996

C. UNDANG-UNDANG

Undang-Undang NOMOR. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan