

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang :

Hukum adalah segala aturan yang menjadi pedoman perilaku setiap orang dalam hubungan hidup Bermasyarakat atau Bernegara disertai sanksi yang tegas apabila dilanggar. Hukum diklasifikasikan menjadi dua kelompok besar, yaitu: Kelompok Hukum Publik dan Kelompok Hukum Privat. Namun yang menjadi fokus pembahasan penulis dalam tulisan Skripsi ini yakni Kelompok Hukum Privat, dalam hal ini Hukum Perdata. Hukum Perdata adalah segala aturan Hukum yang mengatur hubungan Hukum antara orang/Badan Hukum yang satu dengan orang/Badan Hukum yang lain dalam hidup bermasyarakat. Hubungan hukum perdata tersebut dapat terjadi karena :

- a. Perjanjian antara pihak yang satu dan pihak yang lain, misalnya : jual beli, sewa-menyewa, utang-piutang, tukar-menukar, dan pemberian kuasa.
- b. Ketentuan undang-undang, yang bermanfaat atau saling menguntungkan bagi pihak-pihak, misalnya, perwakilan sukarela (*zaakwaarneming*), pembayaran tanpa utang (*onverschuldigde betaling*), perbuatan menurut hukum (*rechtmatige daad*), dan pewarisan.
- c. Ketentuan undang-undang, yang merugikan orang lain, misalnya, perbuatan melawan Hukum (*onrechtmatige daad*).¹

Hubungan Hukum antara orang yang satu dan orang yang lain itu menciptakan Hak dan Kewajiban timbal balik bagi pihak –pihak yang sifatnya

¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014, Hlm. 2.

mengikat, artinya wajib dipenuhi dengan itikad baik. Tidak boleh dibatalkan secara sepihak. Orang yang dimaksud dalam hubungan hukum itu dapat berupa manusia pribadi ciptaan Tuhan Yang Maha Esa (gejala kodrati) atau berupa badan hukum ciptaan Manusia berdasar pada Undang-undang yang berlaku (gejala yuridis). Orang sebagai manusia pribadi atau badan hukum merupakan pendukung Hak dan Kewajiban dalam Hubungan Hukum Perdata.

Hukum perdata juga berlaku karena ditentukan oleh perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak. Perjanjian yang dibuat pihak-pihak itu menetapkan diterimanya kewajiban hukum untuk dilaksanakan oleh pihak-pihak, perjanjian mengikat pihak-pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Dan juga perjanjian wajib dilaksanakan dengan itikad baik (*te goeder trouw*).

Perjanjian menciptakan hubungan hukum antara pihak-pihak yang membuatnya, Hubungan hukum itu menimbulkan kewajiban dan hak yang timbal balik antara pihak-pihak. Hubungan hukum itu terjadi karena peristiwa hukum yang berupa perbuatan perjanjian, misalnya jual-beli, sewa-menyewa, utang-piutang, dan pemberian kuasa. Dalam hukum perdata dikenal salah satu jenis perjanjian, yaitu: Perjanjian Kebendaan, Perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang objeknya harta kekayaan, kewajiban dan hak timbal balik selalu berkenaan dengan nilai kegunaan (*utility value*) harta kekayaan yang dinilai secara ekonomi menggunakan standar uang. Perjanjian kebendaan ini ada dua jenis, yaitu perjanjian obligator, yang baru menimbulkan kewajiban dan hak, dan yang kedua yaitu perjanjian Zakelijk yang memindahkan hak, sebagai realisasi perjanjian obligator. Benda dapat diklasifikasikan menjadi beberapa jenis menurut arti

pentingnya dalam hubungan dengan perbuatan hukum terhadap benda. Salah satunya yaitu Benda Bergerak dan Benda tidak Bergerak, Klasifikasi Benda Bergerak dan tidak Bergerak yaitu :

Benda Bergerak

- Benda bergerak menurut sifatnya adalah benda yang dapat dipindahkan (Pasal 509 KUHPdt), misalnya kursi, meja, buku, atau ternak.
- Benda bergerak karena ketentuan Undang-undang adalah hak-hak yang melekat pada benda bergerak (Pasal 511 KUHPdt), misalnya hak pungut hasil atas benda bergerak, hak pakai atas benda bergerak, saham perusahaan, dan piutang.

Benda tidak Bergerak

- Benda tidak bergerak menurut sifatnya adalah benda yang tidak dapat dipindah-pindahkan, misalnya tanah dan segala yang melekat di atasnya, seperti gedung dan pepohonan.
- Benda tidak bergerak karena tujuannya adalah benda yang dilekatkan pada benda tidak bergerak sebagai benda pokok untuk tujuan tertentu, misalnya mesin-mesin yang dipasang pada pabrik. Tujuannya untuk dipakai tetap dan tidak berpindah-pindah (Pasal 507 KUHPdt).
- Benda tidak bergerak karena ketentuan undang-undang adalah hak-hak yang melekat pada benda tidak bergerak (Pasal 508 KUHPdt), misalnya Hipotek, Hak tanggungan, hak pakai, atas benda tidak bergerak, dan hak memungut hasil atas benda tidak bergerak.

Di dalam kehidupan, Manusia memiliki peran sebagai Makhluk sosial. Pendapat ini dikemukakan seorang filsuf Yunani yakni “Aristoteles” melalui istilah “*zoon politicon*”. *Zoon politicon* memiliki arti bahwa manusia dikodratkan untuk hidup bermasyarakat dan berinteraksi dengan manusia lain. Selain itu, manusia sebagai makhluk sosial juga berarti dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, manusia akan selalu bergantung pada orang lain. Demikian apabila manusia yang satu sedang membutuhkan bantuan berupa tambahan uang untuk modal usahanya, tentunya membutuhkan bantuan manusia lainnya dalam memberikan pinjaman uang untuk keperluannya tersebut. Di dalam dunia Hukum, hubungan ini dikatakan sebagai hubungan Utang-Piutang, yang dimana manusia yang membutuhkan uang untuk modal usahanya tersebut disebut sebagai “Debitur”, dan manusia yang lain yang memberikan pinjaman uang disebut sebagai “Kreditur”.²

Hubungan Utang-Piutang antara Debitur dengan Kreditur sering kali disertai Jaminan, Aspek Jaminan dalam suatu Perikatan Hutang - Piutang adalah faktor yang sangat penting untuk terealisasinya perbuatan hukum tersebut, seorang Kreditur barulah akan memberikan pinjaman kepada Debitur apabila Kreditur tersebut mendapatkan kepastian bahwa piutangnya tersebut akan dilunasi dikemudian hari. Jaminan biasanya dapat berupa “Benda” dan dapat pula berupa “Uang”. Namun yang menjadi fokus penulis yakni membahas mengenai Hubungan Utang-Piutang dengan Jaminan Benda dalam hal ini Benda Tidak Bergerak berupa Sertipikat Tanah. Proses jaminan berupa benda tidak tertulis di dalam Undang -Undang, namun dalam KUHPerdara dapat ditemukan pengaturan

² https://id.wikipedia.org/wiki/Zoon_Politikon, diakses tanggal 14 Maret 2022

yang mengatur tentang jaminan secara umum. Yaitu, Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara, dalam Pasal 1131 KUHPerdara disebutkan “ segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik Debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan Debitur itu.” Dan dalam Pasal 1132 KUHPerdara menyebutkan “barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua Kreditor terhadapnya, hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan utang masing-masing kecuali bila di antara para Kreditor itu ada Alasan-alasan sah untuk didahulukan.”³

Dalam hal Debitur memberikan Jaminan Sertipikat Tanah, Kreditor mempunyai Hak atas Sertipikat Tanah tersebut untuk pelunasan piutangnya dalam hal apabila Debitur tidak dapat membayar utangnya ataupun Debitur melakukan Cidera Janji (Wanprestasi). sehingga diperlukan suatu aturan Hukum dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak Kreditor apabila Debitur Wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya.

Seperti pada Perkara Wanprestasi dengan Register Nomor 2241/K/Pdt/2021. Devi Naldi sebagai Debitur telah melakukan Perbuatan Wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati dengan PT. BANK RAKYAT INDONESIA, Persero, Tbk, KANTOR CABANG PARIAMAN sebagai Kreditor. Dimana dalam hal ini Debitur tidak melaksanakan Prestasinya dalam hal Pembayaran Kredit, yang kemudian membuat Kreditor mengambil langkah

³ R.Subekti, R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1992

mengeksekusi Obyek Hak Tanggungan yang sudah diberikan oleh Debitur kepada Kreditur.

Perbuatan Debitur jelas sangat merugikan Kreditur, ditambah dalam hal ini Debitur menghalang-halangi proses Eksekusi Obyek Hak Tanggungan yang dilakukan Kreditur dalam mengamankan piutangnya, yang sebelumnya dalam surat perjanjian yang sudah disepakati bahwasannya Kreditur dapat melaksanakan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan apabila Debitur dalam hal ini melakukan perbuatan Wanprestasi. Perbuatan Debitur dalam menghalangi proses Eksekusi juga dapat dikenakan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdara).

Diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), Dapat mengakomodasi kebutuhan Kreditur sebagai upaya mengamankan piutangnya yang diberikan kepada Debitur. Di dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, disebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-kreditur yang lain.

Pada dasarnya yang dapat membebankan suatu Sertipikat Tanah dengan Hak Tanggungan adalah pemilik Sertipikat Tanah itu sendiri, ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 UUHT yang menentukan : (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah Perseorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Obyek Hak

Tanggungans yang bersangkutan; (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan Hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Namun dalam pelaksanaannya, Kreditur sering menyalahgunakan Jaminan Benda dalam hal ini Sertipikat Tanah untuk memperoleh keuntungan yang lebih lagi. Tentunya perbuatan Kreditur ini merupakan suatu “Cidera janji” atas perjanjian yang dilakukan oleh Debitur, dan tentunya perbuatan ini akan merugikan kedudukan Kreditur dalam pemberi piutang kepada Debitur, dan dalam hal ini Debitur dapat mengajukan Gugatan atas perbuatan Cidera janji yang dilakukan oleh Kreditur tersebut. Namun, apabila sebaliknya jika Debitur yang melakukan perbuatan Cidera janji, maka Kreditur dalam upaya mengamankan piutangnya memiliki Hak untuk bertindak atas Obyek Jaminan yang dikuasainya. Perbuatan ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yakni “apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” Dan juga ketentuan Pasal 20 ayat (2) “Atas kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, penjualan Obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.” Dari rumusan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada prinsipnya eksekusi atau penjualan Hak atas tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui dua macam cara yaitu :

- 1) Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan
- 2) Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam pasal 14 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.⁴

Adapun judul yang diangkat oleh penulis dalam tugas akhir ini adalah Tinjauan Yuridis Terhadap Eksekusi Obyek Hak Tanggungan yang dilakukan secara sepihak oleh Penerima Hak Penerima (Kreditur) Akibat Wanprestasi yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan (Debitur) ditinjau dari Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

B. Rumusan Masalah :

Menurut Latar Belakang yang telah diterangkan diatas, Penulis merumuskan beberapa Rumusan Masalah sebagai acuan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana Akibat Hukum atas Eksekusi Obyek Hak Tanggungan yang Dilakukan secara sepihak oleh Penerima Hak Tanggungan (Kreditur) Akibat Wanprestasi yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan (Debitur) Ditinjau dari Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana Tata cara Eksekusi Obyek Hak Tanggungan yang sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 ataupun sesuai dengan Pengaturan Hukum Positif lainnya ?

⁴ Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana, 2005, Hlm.248-255.

C. Tujuan Penelitian :

Berdasarkan masalah-masalah yang telah dirumuskan, Penulis memiliki beberapa tujuan dalam penelitian ini, tujuan tersebut adalah :

1. Untuk Meninjau dan Mengetahui Bagaimana Akibat Hukum atas Eksekusi Obyek Hak Tanggungan yang dilakukan secara sepihak oleh Penerima Hak Tanggungan (Kreditur) Akibat Wanprestasi yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan (Debitur) Ditinjau dari Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
2. Untuk Meninjau dan Mengetahui Bagaimana Tata cara Eksekusi Obyek Hak Tanggungan yang sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 ataupun sesuai dengan Pengaturan Hukum Positif lainnya

D. Manfaat Penelitian :

Dengan menyelesaikan penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis yang dijabarkan sebagai berikut :

1. Manfaat Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi Sumbangan Pemikiran dan Sumber Argumentasi berdasar ilmiah dengan konsep Hak Tanggungan pada umumnya, terkhusus yang berkaitan dengan penyelesaian Eksekusi Obyek Hak Tanggungan yang dilakukan secara sepihak oleh Penerima Hak Tanggungan (Kreditur) akibat Wanprestasi yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan (Debitur)

2. Manfaat Secara Praktis

Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi masukan bagi para pembaca yang ingin mengetahui tentang *Hak Tanggungan* terlebih kepada para praktisi hukum, terkait perkara Eksekusi Obyek Hak Tanggungan akibat Wanprestasi yang dilakukan Debitur yang dalam hal ini memberikan Perlindungan kepada Kreditur atas Piutang yang sudah diberikan kepada Debitur.

3. Manfaat Bagi Peneliti

Penelitian ini diperlukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (S1) yaitu Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, di Universitas HKBP Nommensen Medan dan sebagai penambah wawasan serta pengalaman langsung dalam menyelesaikan suatu penelitian hukum.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, “Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-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 Kreditur tertentu terhadap Kreditur-kreditur lain.”

Hak Tanggungan adalah suatu Hak kebendaan yang harus dibuat dengan sebuah Akta Autentik dan didaftarkan serta bersifat *accessoir* dan *eksekutorial*, yang diberikan oleh Debitur kepada Kreditur sebagai Jaminan atas pembayaran utang-utangnya, yang berobyekkan tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut, dengan memberikan Hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapatkan pembayaran utang.⁵

Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah: “penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari

⁵ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta, Rajagrafindo, 2014, Hlm. 85

hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya”.⁶

Ketentuan mengenai Hak Tanggungan juga dikemukakan oleh R. Subekti yang menyatakan ; “jelas menurut rencana pembuat undang-undang nantinya hipotek (atau ketentuan-ketentuan mengenai hipotek) dan kreditverban (atau ketentuan-ketentuan mengenai kreditverban) akan dilebur menjadi satu, yaitu “hak tanggungan”. Peleburan dilakukan sedemikian rupa bahwa Hak Tanggungan itu pada pokoknya dan dalam garis besarnya mengover apa yang sekarang dinamakan hipotek yang memang dari dulu dianggap lebih tinggi mutunya (superior) daripada kreditverban. Jadi dalam garis besarnya diambil over ketentuan-ketentuan mengenai hipotek. Apa yang disitu dianggap kurang baik bisa dihapuskan. Semua itu dengan berpegang pada pedoman bahwa yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan itu sebagaimana sudah ditetapkan oleh UUPA.⁷

Kemudian angka 4 Penjelasan Umum atas UUHT antara lain menyatakan : “Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Dalam arti , bahwa jika debitur cedera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulu daripada kreditur-kreditur lain.”

Berdasarkan pengertian Hak Tanggungan menurut peraturan Undang – Undang Hak Tanggungan dan pengertian yang telah dikemukakan oleh beberapa

⁶ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, 1999, Hlm. 24

⁷ R. Subekti, *Hukum Jaminan*, Yogyakarta, 1981, Hlm. 27-28

ahli, maka penulis berpendapat bahwa Hak Tanggungan adalah Hak yang diberikan Debitur kepada Kreditur, dimana Hak tersebut merupakan penguasaan atas tanah ataupun benda lain yang menyerupai tanah yang merupakan Jaminan atas Utang – utang Debitur serta dimuatkan dalam sebuah Akta dan nantinya Akta ini yang menjadi dasar Kreditur untuk memiliki wewenang menjual Obyek Hak Tanggungan apabila Debitur Cedera Janji.

2. Unsur – Unsur Hak Tanggungan

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 UUHT dapat diketahui bahwa terdapat beberapa unsur pokok Hak Tanggungan yang termuat di dalam defenisi tersebut. Unsur-unsur pokok itu ialah:

- 1) Hak Tanggungan adalah Jaminan untuk pelunasan utang.
- 2) Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA
- 3) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu
- 4) Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu
- 5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁸

Dalam ketentuan Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan, bahwa:

“Selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan

⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan*, Bandung, Alumni, 1999, Hlm. 11

Credietverband tersebut dalam Staatsblad 1908 No. 542 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 No. 190”.⁹

Undang –undang Hak Tanggungan dibentuk sebagai pelaksanaan dari Pasal 51 Undang-undang Pokok Agraria, yang menggantikan berlakunya ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband yang diatur dalam Staatsblad 1908 No. 541 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 No. 190. Hal mengenai pencabutan atau pernyataan tidak berlakunya lagi ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband yang diatur dalam Staatsblad 1908 No. 542 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 No. 190 dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan.

3. Asas-Asas Hukum dan sifat-sifat Hak Tanggungan

Terdapat sejumlah asas hukum yang menunjukkan ciri dan sifat-sifat dari Hak Tanggungan sebagai lembaga Hak Jaminan Kebendaan, yang disesuaikan dengan keperluan pembangunan dan merupakan konversi dari ciri dan sifat-sifat hipotek dan credietverband,¹⁰ yakni :

a. Ketentuan Hak Tanggungan Bersifat Memaksa

Pada dasarnya dari Pasal-Pasal UUHT, dapat diketahui bahwa ketentuan-ketentuan Hak Tanggungan sebagaimana dalam UUHT bersifat memaksa dan karenanya tidak dapat disimpangi, kecuali UUHT menentukan lain. Ketentuan Hak Tanggungan yang bersifat memaksa di antaranya, yaitu :

⁹ Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

¹⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan*, Bandung, Alumni, 1999, Hlm. 15

Pasal 6 : “Apabila Debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Pasal 12 : “janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki Obyek Hak Tanggungan apabila Debitur cedera janji batal demi Hukum.”

Pasal 13 ayat (2) : “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) , PPAT wajib mengirimkan Akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.”¹¹

b. Hak Tanggungan Memberikan Kedudukan yang Diutamakan kepada Pemegang Hak Tanggungan

Sama halnya dengan pemegang hipotek, Hak Tanggungan mempunyai sifat “tidak dapat dibagi-bagi” atau “tidak dapat dipisah-pisahkan”, artinya Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Dengan demikian pelunasan sebagian dari utang Debitur tidak menyebabkan terbebasnya dari sebagian obyek Hak Tanggungan. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 2 UUHT yakni :

¹¹ Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

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

c. Hak Tanggungan Mengikuti Benda yang Dijaminkan (*Droit de Suite*) dalam Tangan siapa pun berada.

Sesuai dengan ciri Hak Kebendaan, Hak Tanggungan juga mempunyai ciri dan sifat *droit de suite*, bahwa benda yang dijaminkan dengan Hak Tanggungan walaupun beralih atau dialihkan, tetap mengikuti dalam tangan siapa pun benda yang dijaminkan dengan Hak Tanggungan tersebut berada.¹² Adanya sifat *droit de suite* Hak Tanggungan ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditur (pemegang Hak Tanggungan), di mana piutang kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap terjamin pelunasannya, walaupun benda yang telah dijaminkan dengan Hak Tanggungan telah berpindah tangan (beralih atau dialihkan) dan menjadi milik pihak ketiga, namun kreditur (pemegang Hak Tanggungan) masih tetap mempunyai Hak untuk melakukan eksekusi terhadap benda yang menjadi

¹² Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan*, Bandung, Alumni, 1999, Hlm. 38-39

Obyek Hak Tanggungan dimaksud dan selanjutnya mengambil pelunasan terhadap piutangnya, bila Debitur cedera janji. Pemberi Hak Tanggungan tidak akan kehilangan hak untuk mengalihkan benda yang menjadi Obyek Hak Tanggungan kepada pihak ketiga, karenanya sifat hak kebendaan dilekatkan pula kepada Hak Tanggungan.

d. Hak Tanggungan Bertingkat (terdapat peringkat yang lebih tinggi di antara Kreditur Pemegang Hak Tanggungan)

Asas Hak Tanggungan bertingkat ini dapat ditarik dari bunyi ketentuan dalam Pasal 5 ayat (2) UUHT, yang mengatur mengenai peringkat pemegang Hak Tanggungan, bahwa Hak Tanggungan yang telah disebabkan pada suatu benda yang menjadi Obyek Hak Tanggungan mempunyai peringkat di antara satu dengan yang lainnya, sehingga akan terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama, pemegang Hak Tanggungan peringkat Kedua, pemegang Hak Tanggungan peringkat Ketiga, dan seterusnya. Dengan sendirinya pemegang Hak Tanggungan yang lebih dahulu akan mempunyai peringkat yang lebih tinggi dibandingkan dengan pemegang Hak Tanggungan berikutnya.

e. Hak Tanggungan Membebani Hak atas tanah Tertentu (Asas Spesialitas)

Asas spesialitas ini mengharuskan bahwa Hak Tanggungan hanya membebani Hak atas tanah tertentu saja dan secara spesifik uraian mengenai Obyek dari Hak Tanggungan itu dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Di samping itu pula, untuk memenuhi Asas Spesialitas dari Hak Tanggungan, secara spesifik uraian mengenai Subyek maupun utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan serta nilai tanggungan harus dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan terpenuhinya Asas Spesialitas

dari Hak Tanggungan, dapat diketahui secara spesifik uraian yang berkaitan dengan Subyek Hak Tanggungan, utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan maupun Obyek Hak Tanggungan, sehingga dapat diketahui secara spesifik dan uraian yang jelas mengenai Subyek Hak Tanggungan, utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, Nilai Tanggungan, dan Obyek Hak Tanggungan.¹³

f. Hak Tanggungan Wajib Didaftarkan (Asas Publisitas)

Ketentuan Hak Tanggungan wajib didaftarkan ini dinyatakan dalam Pasal 13 UUHT, yang menentukan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran atau didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Dengan kata lain pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan dengan suatu Hak atas tanah.

g. Hak Tanggungan dapat Disertai Janji-janji Tertentu

Pemberian Hak Tanggungan dapat pula disertai dengan Janji-janji tertentu yang dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dari ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT dapat diketahui, bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan dengan atau tanpa disertai dengan Janji-janji tertentu, bila disertai dengan janji, maka hal itu dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Janji-janji tertentu tersebut sifatnya *fakultatif* atau tidak *limitatif* dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya pemberian Hak Tanggungan,

¹³ Ibid Hlm. 42-43

karenanya pemberian Hak Tanggungan dapat saja tanpa disertai dengan Janji-janji tertentu.¹⁴ Artinya, para Pihak dapat dengan bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan Janji-janji tertentu dimaksud di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Namun demikian, bila Janji-janji tertentu dimuat di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka Janji-janji tertentu tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap Pihak Ketiga.

h. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Mudah dan Pasti

Salah satu ciri dan sifat Lembaga Hak Jaminan atas tanah yang kuat, yaitu pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungannya mudah dan pasti, bahwa pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan melalui mekanisme yang sederhana tanpa melalui proses beracara di muka pengadilan. Sebagai perwujudan dari kemudahan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut, ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT menyediakan 2 (dua) cara Eksekusi benda yang menjadi Obyek Hak Tanggungan, yaitu:

- 1) Berdasarkan Kekuasaan Sendiri menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;
- 2) Berdasarkan *titel eksekutorial* dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan.

4. Pemberian Hak Tanggungan

Dari rumusan yang diberikan dalam Pasal 10 UUHT dan Pasal 15 UUHT dapat diketahui bahwa pemberian Hak Tanggungan harus dan hanya dapat diberikan melalui Akta Pembebanan Hak Tanggungan, yang dapat dilakukan:

¹⁴ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan*, Bandung, Alumni, 1999, Hlm. 44-45

1. Secara langsung oleh yang berwenang untuk memberikan Hak Tanggungan, berdasarkan ketentuan Pasal 8 UUHT yang berbunyi:

(1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

(2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pula pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Prosedur Pemberian Hak Tanggungan, dengan cara langsung disajikan berikut ini:

- a) Didahului janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai Jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan tak terpisahkan dari Perjanjian utang piutang.
- b) Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku
- c) Obyek Hak Tanggungan berupa Hak atas tanah yang berasal dari konversi Hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, Pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak atas tanah yang bersangkutan.

2. Secara tidak langsung dalam bentuk pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Untuk ini harus memenuhi ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan, dengan memerhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.¹⁵

Prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang menggunakan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan yakni sebagai berikut:

a) Wajib dibuatkan dengan Akta Notaris atau Akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) Tidak memuat Kuasa untuk melakukan perbuatan Hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- 2) Tidak memuat Kuasa Substitusi;
- 3) Mencantumkan secara jelas Obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan Nama serta Identitas Krediturnya, Nama dan Identitas Debitur apabila Debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

b) tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.

c) Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan mengenai Hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

d) Surat Kuasa membebaskan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Prosedur pada huruf c dan d tidak berlaku dalam Surat Kuasa membebaskan Hak

¹⁵ Kartini Muljadi – Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta, Kencana, 2008, Hlm. 191

Tanggungjawab diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁶

5. Pendaftaran Hak Tanggungan

Kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan dapat ditemukan rumusnya dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT , yang menyatakan:

“Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan”

Adapun penjelasan Pasal 13 ayat (1) dimaksud menyatakan:

“salah satu Asas Hak Tanggungan adalah Asas Publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap Pihak Ketiga”.¹⁷

Jadi, pendaftaran Hak Tanggungan dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan tersebut dilakukan dalam rangka memenuhi Asas Publisitas, karena pada saat penandatanganan APHT, Hak Tanggungan masih belum lahir, yang baru lahir yaitu “Janji” untuk memberikan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan baru lahir pada saat APHT-nya didaftarkan dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan. Untuk itu pemberian Hak Tanggungan harus atau wajib “diikuti dengan tindakan” pendaftaran dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan, yang merupakan prasyarat mutlak bagi lahirnya Hak Tanggungan dan sekaligus mengikatnya Hak Tanggungan terhadap Pihak Ketiga.¹⁸

Dinyatakan antara lain di dalam angka 7 penjelasan umum atas UUHT :

¹⁶ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, Rajagrafindo, 2004, Hlm. 146-147

¹⁷ Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

¹⁸ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Banjarmasin, 2008, Hlm. 453-454

“Hak Tanggungan itu baru lahir Pada saat diberlakukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, kepastian mengenai saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi Kreditur. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap Kreditur-kreditur yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditur-kreditur lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya”.¹⁹

Artinya pendaftaran Hak Tanggungan merupakan sesuatu yang sangat penting untuk dilakukan, sehubungan dengan munculnya Hak tagih Preferen dari Kreditur, menentukan peringkat kedudukan Kreditur terhadap sesama Kreditur Preferen dan menentukan posisi Kreditur dalam hal ada sita Jaminan atas Persil Jaminan.

6. Sertifikat Hak Tanggungan

Sebagai tanda bukti telah adanya Hak Tanggungan, kepada pemegang Hak Tanggungan akan diberikan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Demikian ketentuan dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT menetapkan:

“Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”.

Pasal 14 ayat (1) UUHT mewajibkan Kantor Pertanahan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti telah didaftarkannya APHT dan warkah lainnya dalam Buku Tanah Hak Tanggungan.

¹⁹ Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Karena Sertifikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan, tentunya ia membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada, atau dengan perkataan lain, yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam Buku Tanah Hak Tanggungan, bisa saja alat buktinya Sertifikat Hak Tanggungan dikeluarkan kemudian. penting untuk diperhatikan , bahwa Hak Tanggungan sudah lahir pada saat pendaftaran dan pendaftaran dilakukan dengan membuat dan mencatatnya dalam buku tanah Hak Tanggungan. Sekalipun tidak disebutkan secara tegas, tetapi dalam kenyataannya Sertifikat Hak Tanggungan merupakan salinan Buku Tanah Hak Tanggungan. Atas dasar itu kiranya tidak menutup kemungkinan, bahwa adanya Hak Tanggungan dibuktikan dengan Buku Tanah Hak Tanggungan yang tersimpan dalam Kantor Pertanahan.

UUHT tidak mengatur kapan Sertifikat Hak Tanggungan harus diterbitkan. Karenanya mungkin saja tanggal Buku Tanah tidak harus sama dengan tanggal pengeluaran Sertifikat Hak Tanggungan. Demikian pula tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan tidak harus sama dengan tanggal penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan, terlebih karena Sertifikat Hak Tanggungan terdiri atas Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dijahit menjadi satu dalam sampul dokumen yang bentuknya sudah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1996.

Namun demikian, dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang pendaftaran Hak Tanggungan ditentukan, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan tersebut harus

diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal pembukuan atau pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan.

Ditentukan dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, bahwa dalam Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan pencantuman irah-irah itu dimaksudkan agar Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse acta Hypotheek* sepanjang mengenai Hak atas tanah. Jadi, kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan disamakan dengan suatu Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan Hukum, sehingga apabila Debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan Hukum Tetap.²⁰

B. Tinjauan Umum tentang Obyek Hak Tanggungan

1. Jenis Obyek Hak Tanggungan

Obyek Hak Tanggungan menurut Pasal 4, disesuaikan secara terbatas dengan Pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA No. 5 Tahun 1960). Bertitik tolak dan merujuk kepada Pasal 16 UUPA, Hak yang dapat dijadikan Obyek Hak Tanggungan terdiri dari:

a) Hak Milik

Istilah Hak Milik berasal dari bahasa belanda, yaitu *eigendom*, sedangkan di dalam bahasa inggris disebut dengan istilah *ownership*. Pengertian Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, yaitu:

²⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Banjarmasin, 2008, Hlm. 461-463

“Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat Ketentuan-ketentuan dalam Pasal 6”.

Mengenai Hak Milik dapat dijadikan Jaminan Hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 25 UUPA, yaitu:

“Hak Milik dapat dijadikan Jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.”

b) Hak Guna Usaha (HGU)

Istilah Hak Guna Usaha merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *erfacht*. Dalam Pasal 18 UUPA disebutkan pengertian Hak Guna Usaha, Hak Guna Usaha adalah:

“Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tersebut dalam Pasal 29, guna Perusahaan Pertanian, Perikanan atau Peternakan.”

Sertifikat Hak Guna Usaha yang telah diterbitkan oleh Menteri atau Pejabat yang berwenang dapat dijadikan Jaminan hutang pada lembaga Perbankan dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan hapus dengan hapusnya Hak Guna Usaha (Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha dapat dijadikan Jaminan Hutang juga terdapat pada Pasal 33 UUPA, yaitu:

“Hak Guna Usaha dapat dijadikan Jaminan Hutang dengan dibebani Hak Tanggungan”.

c) Hak Guna Bangunan (HGB)

Istilah Hak Guna Bangunan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *Opstal*. Pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 UUPA, yaitu:

“Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”

Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah diterbitkan oleh Menteri atau Pejabat yang berwenang dapat dijadikan Jaminan hutang pada Lembaga Perbankan dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan (Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang juga terdapat pada Pasal 39 UUPA, yaitu:

“Hak Guna Bangunan dapat dijadikan Jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan”.

d) Hak Pakai

Pengertian Hak Pakai dapat dilihat dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA, yaitu :

“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.”

Awalnya pembebanan Hak Tanggungan sebagai Jaminan hutang dengan Hak Pakai atas tanah, terbatas kepada “Hak Pakai atas tanah tertentu” hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA. Namun, dalam praktik Perbankan dan Lembaga Pembiayaan lainnya, tanah dengan Hak Pakai seringkali

pula oleh Bank dan Lembaga Pembiayaan dijadikan agunan kredit. Bank dan Lembaga Pembiayaan mendasarkan kepada kenyataan bahwa Hak Pakai itu Hak atas tanah yang terdaftar atas daftar umum (pada Kantor Pertanahan) dan dapat dipindahtangankan. Namun mengingat di dalam UUPA, Hak Pakai tidak disebutkan sebagai Hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan, Bank tidak dapat menguasai tanah Hak Pakai itu sebagai agunan dengan membebani Hipotek atau *credietverband*. Cara yang ditempuh oleh Bank-bank tersebut dengan melakukan pengikatan Lembaga fidusia dan/atau dengan meminta Surat Kuasa menjual dari pemiliknya.²¹

Namun mengenai kebutuhan masyarakat agar Hak Pakai dimungkinkan menjadi agunan, yang dalam UUPA tidak ditunjuk sebagai Obyek Hak Tanggungan, oleh UUHT kebutuhan tersebut akhirnya ditampung dengan menetapkan Hak Pakai juga sebagai Obyek Hak Tanggungan. Ketentuan ini terdapat dalam Penjelasan Umum UUHT (angka 5 penjelasan umum atas UUHT) dan juga terdapat dalam konsiderans huruf d UUHT.

2. Syarat Obyek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap Hak atas tanah dapat dijadikan Jaminan Hutang, tetapi Hak atas tanah yang dapat dijadikan Jaminan 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;

²¹ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan*, Bandung, Alumni, 1999, Hlm. 57-58

- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cedera janji benda yang dijadikan Jaminan hutang akan dijual di muka umum; dan
- d. Memerlukan penunjukkan dengan Undang-Undang.²²

3. Obyek Hak Tanggungan atas Harta Bersama

Apabila tanah yang dijadikan sebagai Obyek Hak Tanggungan adalah Harta bersama dari suami istri, maka pembebanannya harus tunduk pada Pasal 36 UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Bertitik tolak dari ketentuan Pasal ini, jika Suami atau Istri hendak menjadikan tanah harta bersama sebagai Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin suatu kredit, agar pembebanan Hak Tanggungan Sah menurut Hukum, harus ada persetujuan kedua belah pihak. Kalau yang membebaninya hanya sepihak atau hanya suami atau istri saja, pihak yang lain dapat mengajukan gugatan atau perlawanan (*verzet*) untuk membatalkan perjanjian Hak Tanggungan maupun untuk menuntut pembatalan penjualan lelang yang dilakukan terhadap tanah tersebut.

C. Tinjauan umum tentang Eksekusi Hak Tanggungan

Sebelum dijelaskan tentang Eksekusi Hak Tanggungan, maka perlu dijelaskan pengertian dari Eksekusi itu sendiri. Eksekusi adalah pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap. Yang dapat di Eksekusi adalah Salinan Putusan atau *Grosse akta* (salinan pertama dari akta autentik). *Grosse akta* dapat dieksekusi karena memuat Titel Eksekutorial, sehingga *Grosse akta* disamakan dengan putusan pengadilan yang telah

²² H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, Rajagrafindo, 2004, Hlm. 104

memperoleh Kekuatan Hukum Tetap, yang memuat Titel Eksekutorial juga, dengan demikian dapat dieksekusi.²³

Eksekusi merupakan upaya pemenuhan prestasi oleh pihak yang kalah kepada pihak yang menang dalam berperkara di Pengadilan. Sedangkan Hukum Eksekusi merupakan hukum yang mengatur hal ihwal pelaksanaan Putusan Hakim.²⁴ Eksekusi Hak Tanggungan dapat ditemukan landasan hukumnya dalam ketentuan Pasal 20 UUHT yang menyatakan:

- (1) “Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
 - b. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului daripada Kreditur-kreditur lainnya;
- (2) Atas kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, penjualan Obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah 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 oleh Pemberi dan atau Pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2(dua)

²³ Soedikno Mertokusumo, *Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Permasalahan Hambatan*, Yogyakarta, 1996, Hlm. 6-7

²⁴ Desi Syamsiah – Reky Nurviana, *Perspektif Hukum Eksekusi atas Obyek Dibebeani Hak Tanggungan*, Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora Vol. 1 No. 3, Januari 2022, Hlm. 567

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 pada pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta Biaya-biaya Eksekusi yang telah dikeluarkan.”²⁵

Dari rumusan Pasal 20 UUHT tersebut dapat diketahui bahwa pada prinsipnya Eksekusi atau Penjualan Hak atas tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui tiga cara, yaitu:

1. Eksekusi Secara Parate Eksekusi (Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan)

Parate Eksekusi adalah pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan Pengadilan. Apabila debitur cedera janji, kreditur berhak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.²⁶ Pasal 6 Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan :

“Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan

²⁵ Undang – Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

²⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, Hlm. 128

sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Hak dari pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan haknya berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut adalah hak yang semata-mata diberikan oleh Undang-Undang. Walau demikian tidaklah berarti hak tersebut demi hukum ada, melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para Pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Atas Tanah.²⁷

Ketentuan yang dimuat dalam Penjelasan Pasal 6 UUHT menyatakan:

“Hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi Hak Pemberi Hak Tanggungan.”

Kemungkinan pemberian janji untuk menjual sendiri melalui Pelelangan umum, serta mengambil pelunasannya secara lebih mendahului dari Kreditur-kreditur lainnya diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) butir e UUHT yang berbunyi sebagai berikut:

²⁷ Kartini Muljadi – Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta, Kencana, 2008, Hlm. 248

(2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- e. janji bahwa Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri Obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;

Dalam penjelasan Pasal 11 ayat (2) butir e dijelaskan lebih lanjut sebagai berikut:

“Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini.”

Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila Debitur cedera janji. Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Cukuplah apabila pemegang Hak Tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan Pelelangan Umum dalam rangka Eksekusi Obyek Hak Tanggungan tersebut. Karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang (Kewenangan tersebut dipunyai demi hukum), Kepala Kantor Lelang Negara harus Menghormati dan Mematuhi Kewenangan tersebut.²⁸

²⁸ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan*, Bandung, Alumni, 1999, Hlm. 164-165

2. Eksekusi Hak Tanggungan Secara Titel Eksekutorial (Berdasarkan Ketentuan yang diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan)

Pasal 14 Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan :

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
- (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai Hak Atas Tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, Sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dibubuhi Catatan Pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat(3) dikembalikan kepada Pemegang Hak Atas Tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Di dalam rumusan Pasal 14 ayat (2) secara jelas dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan Eksekutorial sebagaimana halnya suatu Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap, dan juga dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan adalah *Grosse Akta Hypotheek*. Berlakunya Sertifikat Hak Tanggungan sebagai *Grosse Akta Hypotheek*, sebagaimana telah dijelaskan

diatas adalah sebagai konsenkuensi dari sistem *Registration of Titles* yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbeda dari sistem *Registration of Deeds* yang dianut dalam *Overshrijvings Ordonantie 1934*. Dalam *Registration of Deeds* yang merupakan *Grosse akta* adalah Akta yang dikeluarkan oleh Pejabat *overshrijving* yang pada saat dibuatnya juga langsung didaftarkan oleh Pejabat tertentu. *Grosse akta* yang dikeluarkan Pejabat *overshrijving* inilah yang memiliki Titel Eksekutorial, yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap. Pasal 14 ayat (1) UUHT merumuskan kembali, sebagai akibat dari *Registration of Titles*, tanda bukti keberadaan atau eksistensi Hak Tanggungan, dibuktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Selanjutnya sejalan dengan ketentuan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria No. 15 Tahun 1961; maka ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT menegaskan kembali bahwa Sertifikat Hak Tanggungan ini memuat irah-irah berupa kata-kata :Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Akta Hypotheek* sepanjang mengenai Hak Atas Tanah.²⁹

Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT menentukan bahwa:

²⁹ Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta, Kencana, 2008, Hlm. 253-254

Irah – irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, 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 Peraturan Hukum Acara Perdata, Lihat Penjelasan umum angka 9 dan penjelasan Pasal 26.

Jika Sertifikat Hak Tanggungan adalah Grosse Akta Hypotheek, maka tentunya akan muncul pertanyaan, bagaimana pelaksanaan Eksekusinya. Ketentuan Pasal 26 UUHT menentukan sebagai berikut:

“Selama belum ada Peraturan Perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memerhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai Eksekusi Hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan”.

Penjelasan Pasal 26 UUHT menyatakan lebih lanjut:

“Yang dimaksud dengan Peraturan mengenai Eksekusi Hypotheek yang ada dalam Pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 *Reglemen Indonesia yang diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44)* dan Pasal 258 *Reglement Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madoera (Reglement tot regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madoera, Staatsblad 1927-227)*.

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa Grosse Akta Hypotheek yang berfungsi sebagai Surat tanda bukti adanya Hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah Sertifikat Hak Tanggungan. Adapun yang

dimaksud dengan Peraturan Perundang-undangan yang belum ada, adalah Peraturan Perundang-undangan yang mengatur secara khusus Eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai Eksekusi hypotheek atas tanah yang disebutkan di atas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan umum angka 9, ketentuan peralihan dalam Pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan Hukum Acara di atas berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya". Jelas memperlihatkan pada kita bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memiliki Titel Eksekutorial, diperjanjikan atau tidak dalam perjanjian atau Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya merupakan suatu Grosse Akta hipotek yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".³⁰

3. Eksekusi Hak Tanggungan Penjualan Dibawah Tangan (Berdasarkan pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan)

Apabila dalam penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, maka dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud di atas diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan. Dengan penjualan dibawah tangan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan Obyek Hak Tanggungan dengan harga tertinggi dan menguntungkan semua pihak.³¹ Pelaksanaan penjualan sendiri Obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan hanya dapat dilakukan, jika:

- a. Apabila disepakati oleh Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan

³⁰ Ibid, Hlm. 256-257

³¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, Hlm.138

Selanjutnya pada Pasal 20 ayat (2) dan Penjelasan UUHT menentukan bahwa “Atas kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, Penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Karena penjualan di bawah tangan dari obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, maka dalam hal ini apabila nantinya Kreditur (atau misalnya Bank) tidak mungkin dapat melakukan penjualan di bawah tangan terhadap Obyek Hak Tanggungan atau Agunan Kredit itu apabila Debitur tidak menyetujuinya. Tentunya ketentuan ini dapat melindungi kepentingan Debitur apabila nantinya Kreditur dalam hal ini Bank ingin melakukan tindakan secara Sepihak.³²

- b. Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Pemberi dan/ atau Pemegang Hak Tanggungan kepada pihak – pihak yang berkepentingan.
- c. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan
- d. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Ketentuan – ketentuan yang terdapat pada poin b, c, dan d merupakan ketentuan yang terdapat Pasal 20 ayat (3), dimana ketentuan – ketentuan tersebut dimaksudkan untuk melindungi pihak – pihak yang berkepentingan, misalnya

³² Baiq Nuansa Fitria, *Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Badan Pertanahan*, Jurnal Ilmu Hukum Jatiswara Vol. 32 No. 2, Juli 2017, Hlm. 207

Pemegang Hak Tanggungan Kedua, Ketiga dan Kreditur lain dari Pemberi Hak Tanggungan. Penjualan Obyek Hak Tanggungan dibawah tangan, artinya penjualan yang tidak melalui Pelelangan Umum. Namun, penjualan tersebut tetap wajib dilakukan menurut ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dilakukan di hadapan PPAT yang membuat Aktanya dan diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan.³³

³³ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, Hlm. 142-143

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian Hukum adalah suatu penelitian yang mempunyai Objek Hukum, baik hukum sebagai suatu Ilmu atau Aturan-aturan yang sifatnya dogmatis maupun Hukum yang berkaitan dengan perilaku dan kehidupan masyarakat.³⁴ Penelitian Hukum adalah suatu proses untuk menemukan Aturan Hukum, Prinsip-prinsip Hukum, maupun Doktrin-doktrin Hukum guna menjawab masalah Hukum yang dihadapi.

Ruang lingkup permasalahan sering juga disebut sebagai Batasan Masalah. Ruang lingkup dalam melakukan suatu penelitian pada umumnya digunakan untuk menentukan cakupan serta batasan tentang apa yang ingin dibahas dan dikaji dalam penelitian sehingga pembahasan akan lebih terarah dan tidak akan melebar kemana-mana. Adapun beberapa manfaat membuat ruang lingkup dalam kajian suatu masalah adalah sebagai berikut :

- a. Membatasi masalah, sehingga masalah tidak melebar kepada hal yang tidak berkaitan dan tidak perlu.
- b. Mempermudah pembahasan, dengan membuat ruang lingkup pembahasan akan lebih mudah menemukan teori dan pembahasannya.
- c. Mempercepat penyelesaian masalah. Dengan adanya ruang lingkup maka masalah yang akan dikaji akan lebih cepat terselesaikan karena sudah terarah bagaimana langkah yang harus dilakukan.

Adapun Ruang Lingkup dari penelitian ini adalah Eksekusi Obyek Hak Tanggungan yang dilakukan secara sepihak oleh Penerima Hak Tanggungan (Kreditur) Akibat Wanprestasi yang

³⁴ Pieter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2014, Hlm. 35

dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan (Debitur) ditinjau dari Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

B. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam Penulisan Hukum ini adalah Penelitian Hukum Normatif, dimana penelitian Hukum Normatif diartikan sebagai penelitian atas Aturan-aturan perundangan, baik ditinjau dari sudut Hierarki Perundang-undangan (Vertikal) maupun hubungan harmoni Perundang-undangan (Horizontal). Penelitian Hukum Normatif ini juga biasa disebut dengan Penelitian Hukum Doktriner atau juga disebut dengan penelitian perpustakaan. Dinamakan Penelitian Hukum doktriner sebab penelitian ini hanya ditujukan pada Peraturan-peraturan tertulis, sehingga penelitian tersebut sangat erat hubungannya pada Perpustakaan dikarenakan Hukum Normatif ini akan membutuhkan data yang bersifat Sekunder pada Perpustakaan.³⁵

Dalam suatu penelitian Hukum Normatif, Hukum yang tertulis dikaji pula dari berbagai aspek, seperti aspek Teori, Filosofi, Perbandingan, Struktur atau Komposisi, Konsistensi, Penjelasan umum serta Penjelasan pada tiap Pasal, Formalitas dan Kekuatan mengikatnya suatu Undang-Undang, serta Bahasa yang digunakan ialah Bahasa Hukum, sehingga dapat disimpulkan pada Penelitian Hukum Normatif mempunyai cakupan yang sangat luas.

Terdapat lima tipe Penelitian Hukum Normatif yang dalam kepustakaan disebut sebagai *legal-research*, yaitu :

1. Penelitian Inventarisasi Hukum Positif
2. Penelitian Terhadap Asas-asas Hukum
3. Penelitian Untuk Penemuan Hukum Concreto

³⁵ Elisabeth Nurhaini ButarButar, Metode Penelitian Hukum (langkah-langkah untuk menemukan kebenaran dalam ilmu hukum), Bandung, Refuka Aditama, 2018, Hlm. 83

4. Penelitian Terhadap Sistem Hukum
5. Penelitian Terhadap Taraf Sinkronisasi Vertikal dan Horizontal.

C. Metode Pendekatan Masalah

Dalam melaksanakan Penelitian Hukum terdapat beberapa Pendekatan- pendekatan yang digunakan peneliti untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai Isu Hukum yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pada umumnya metode pendekatan yang digunakan dalam melaksanakan Penelitian Hukum adalah Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan Kasus (*case approach*), Pendekatan Komparatif (*comparative approach*), dan Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*).³⁶ Dalam melaksanakan penelitian ini penulis memakai Metode Pendekatan Penelitian sebagai berikut :

- a. Metode Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah setiap Undang-Undang dan regulasi yang memiliki korelasi dengan isu hukum yang sedang diteliti. Pendekatan ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara satu Undang-Undang dengan Undang-Undang lainnya, yaitu Undang-Undang Negara No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan , Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- b. Metode Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) adalah pendekatan yang merujuk pada Prinsip-prinsip Hukum yang dapat ditemukan dalam Pandangan-pandangan Sarjana ataupun Doktrin-doktrin Hukum. Meskipun tidak secara eksplisit Konsep Hukum juga dapat ditemukan dalam Undang-Undang khususnya Undang-Undang Negara No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

³⁶ Pieter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* , Jakarta, Kencana, 2014, Hlm. 133

D. Sumber Bahan Hukum

Untuk memecahkan Isu Hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai bagaimana yang sebenarnya, diperlukan Sumber-sumber penelitian. Sumber-sumber Penelitian Hukum dapat dibedakan menjadi Sumber-sumber penelitian yang berupa Bahan-bahan Hukum Primer dan Bahan-bahan Hukum Sekunder. Bahan Hukum Primer merupakan Bahan Hukum yang bersifat Autoritatif, yang berarti mempunyai otoritas. Bahan-bahan Hukum Primer terdiri dari Perundang-undangan serta otoritasnya yang berada dibawahnya seperti yang tercantum didalam Pasal 7 ayat (1) UU No. 10 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Catatan-catatan resmi atau risalah dalam Pembuatan Perundang-undangan dan Putusan-putusan Hakim. Adapun Bahan Hukum Sekunder berupa semua Publikasi tentang Hukum yang bukan merupakan Dokumen-dokumen resmi.³⁷

Dalam Penelitian Hukum ini penulis memperoleh Sumber Bahan Penelitian Hukum Primer dan Sumber Bahan Penelitian Hukum Sekunder, yaitu :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yang menjadi sumber bahan dalam penelitian ini diantaranya adalah Undang-Undang Negara No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder yang menjadi sumber bahan dalam penelitian ini diantaranya adalah Publikasi tentang Hukum meliputi Buku-buku teks, Kamus-kamus Hukum, Jurnal-jurnal Hukum, dan Komentor-komentor atas Putusan Pengadilan.

³⁷ Jonaedi Efendi-Johnny Ibrahim, Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Jakarta, Kencana, 2020, Hlm. 172

E. Metode Penelitian

Dari sudut pandang Jenis-jenis data yang digunakan, Penelitian Hukum ini termasuk kedalam jenis Penelitian Hukum Normatif (*doctrinal legal research*) dengan menggunakan Metode Penelitian Kepustakaan (*library research*) yang menggunakan Dokumen-dokumen sebagai bahan penelitiannya. Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang diteliti.

Pada konteks Penelitian Hukum Normatif/Doktrinal jika dilihat dari sumber data yang digunakan, tidak mengenal adanya Dualisme jenis data. Data yang digunakan di dalam Penelitian Hukum, hanya dikenal dengan *legal source* yang jika diterjemahkan ke bahasa Indonesia berarti sumber hukum seperti yang digunakan penulis dalam penelitian ini antara lain Undang-Undang Negara No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Publikasi tentang Hukum meliputi Buku-buku teks, Kamus-kamus Hukum, Jurnal-jurnal Hukum.

F. Analisis Bahan Hukum

Pada dasarnya pengolahan data dapat dilakukan dengan Pendekatan Kuantitatif atau Pendekatan Kualitatif. Pendekatan Kuantitatif berarti penyorotan terhadap masalah serta usaha pemecahannya dilakukan dengan upaya yang banyak didasarkan pada pengukuran (angka). Sementara itu, Pendekatan Kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data Deskriptif Analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan Pendekatan Kualitatif untuk memecahkan Isu Hukum yang dirumuskan yang akan dicantumkan dalam Kesimpulan. Analisis Kualitatif dilakukan dengan memperhatikan fakta yang ada di lapangan dan digabungkan dengan data sekunder yang diperoleh dari kepustakaan, hasil analisis dipaparkan secara deskriptif sehingga diperoleh uraian hasil penelitian yang bersifat Deskriptif Kualitatif.³⁸

³⁸ Pieter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2014, Hlm. 148