

MODUL I DAN II

HUKUM PERJANJIAN

Menurut Hukum Privat

A. Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain/lebih (Pasal 1313 BW). Pengertian perjanjian ini mengandung unsur :

a. Perbuatan,

Penggunaan kata "Perbuatan" pada perumusan tentang Perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata *perbuatan hukum* atau *tindakan hukum*, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan;

b. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih, Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.

c. Mengikatkan dirinya,

Di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Unsur-Unsur Perjanjian

1. Dari perumusan perjanjian tersebut, terdapat beberapa unsur perjanjian :
2. Ada pihak-pihak (subjek), sedikitnya dua pihak
3. Ada persetujuan antara pihak-pihak yang bersifat tetap
4. Ada tujuan yang akan dicapai, yaitu untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak
5. Ada prestasi yang akan dilaksanakan
6. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan
7. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

ASAS-ASAS PERJANJIAN

1. Asas kepribadian, yaitu asas yang menyatakan seseorang hanya boleh melakukan perjanjian untuk dirinya sendiri.
2. Asas konsensual/kesepakatan, yaitu suatu kontrak sudah sah dan mengikat ketika tercapai kata sepakat, selama syarat-syarat lainnya terpenuhi. Asas kesepakatan ini merupakan salah satu syarat untuk suatu perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1320 KUH Perdata.
3. Perjanjian batal demi hukum, yaitu asas yang menyatakan bahwa suatu perjanjian akan batal jika tidak memenuhi syarat objektif.
4. Keadaan memaksa (*overmacht*), yaitu status kejadian yang tak terduga dan terjadi di luar kemampuannya sehingga bebas dari keharusan membayar ganti rugi.
5. Asas canseling, yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif dapat dimintakan pembatalan.
6. Asas kebebasan berkontrak, artinya para pihak bebas membuat kontrak dan menentukan sendiri isi kontrak tersebut sepanjang tidak bertentangan undang-undang, ketertiban umum dan kebiasaan yang didasari iktikad baik.
7. Asas *obligatoir*, suatu kontrak maksudnya bahwa setelah sahnya suatu kontrak, kontrak tersebut sudah mengikat, tetapi sebatas menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak.
8. *Zakwaarneming* (1345 KUH Perdata), dimana bagi seseorang yang melakukan pengurusan terhadap benda orang lain tanpa diminta oleh orang yang bersangkutan, ia harus mengurusnya sampai selesai.
9. Asas *pacta sunt servanda* artinya suatu kontrak atau perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak membuatnya.

SAAT LAHIRNYA PERJANJIAN

Menetapkan kapan saat lahirnya perjanjian mempunyai arti penting bagi :

- Kesempatan penarikan kembali penawaran.
- Penentuan resiko.
- Saat mulai dihitungnya jangka waktu kadaluwarsa.
- Menentukan tempat terjadinya perjanjian.

Salah satu teori yang digunakan untuk menentukan saat lahirnya perjanjian yakni : Teori Pernyataan (*Uttings Theorie*). Menurut teori ini perjanjian telah ada/lahir saat atas suatu penawaran telah ditulis surat jawaban penerimaan. Dengan kata lain perjanjian itu ada pada saat pihak lain menyatakan penerimaan/akspetasinya.

JENIS-JENIS PERJANJIAN

Secara teoritis dikenal ada dua jenis perjanjian, yaitu perjanjian nominatif dan perjanjian innominatif.

- Perjanjian yang termasuk kedalam perjanjian nominatif ini adalah sebagai berikut :
 1. Perjanjian jual beli, yaitu suatu persetujuan, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1457 sampai dengan pasal 1540 KUHPerdato.
 2. Perjanjian tukar menukar, yaitu suatu persetujuan, dimana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik, sebagai gantinya suatu barang lain. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1541 sampai dengan pasal 1546 KUHPerdato.
 3. Perjanjian sewa menyewa, yaitu suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu, dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata.
 4. Perjanjian perburuhan, yaitu suatu persetujuan dimana pihak yang satu, si buruh, mengikatkan dirinya untuk dibawah perintahnya pihak yang lain, si majikan, untuk suatu waktu tertentu melakukan pekerjaan dengan menerima upah. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1601 a sampai dengan pasal 1603 z KUH Perdata. Perjanjian ini telah diundangkannya UU no. 13 tahun 2003, pasal-pasal ini dinyatakan tidak berlaku, hanya tetap "diperhatikan" sebagai pedoman saja.
 5. Persekutuan, yaitu suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk memasukkan sesuatu dalam persekutuan dengan maksud untuk membagi keuntungan yang terjadi karenanya. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1618 sampai dengan pasal 1665 KUH Perdata.

6. Hibah, yaitu suatu persetujuan dimana penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma, dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah menerima penyerahan itu. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1666 sampai dengan pasal 1693 KUH Perdata.
7. Perjanjian pinjam pakai, yaitu suatu persetujuan dimana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai dengan Cuma-cuma dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1740 sampai dengan pasal 1753 KUH Perdata.
8. Perjanjian pinjam meminjam, yaitu suatu persetujuan dimana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1754 sampai dengan pasal 1773 KUH Perdata.
9. Persetujuan untung-untungan, yaitu suatu persetujuan yang hasilnya mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak, maupun bagi sementara pihak, bergantung kepada suatu kejadian yang belum tentu. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1774 sampai dengan pasal 1791 KUH Perdata.
10. Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dimana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1792 sampai dengan pasal 1819 KUH Perdata.
11. Penanggungan utang, yaitu suatu persetujuan dimana pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang ketika orang ini sendiri tidak memenuhinya. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1820 sampai dengan pasal 1850 KUH Perdata.
12. Perdamaian, yaitu suatu persetujuan dimana kedua belah pihak dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang mangakhiri suatu perkara yang sedang bergantung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara. Perjanjian ini diatur mulai pasal 1851 sampai dengan pasal 1864 KUH Perdata.

- Perjanjian yang termasuk kedalam perjanjian innominatif ini adalah sabagi berikut :
 1. Franchise/waralaba, usaha yang memberikan laba lebih/istimewa (privilege) dari pemberi waralaba (franchisor) kepada penerima waralaba (franchise) dengan sejumlah kewajiban atas pembayaran-pembayaran.
 2. Perjanjian sewa guna (leasing) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa-guna-usaha dengan opsi (finance lease) maupun sewa-guna-usaha tanpa hak opsi (operating lease) untuk digunakan oleh leasing selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.
 3. Modal ventura (joint venture) merupakan kerjasama pemerintah dan swasta dimana tanggung jawab dan kepemilikan ditanggung bersama dalam hal penyediaan pelayanan infrastruktur.

B. Syarat sahnya Perjanjian

Agar suatu Perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat para pihak, perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 BW yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Kata "sepakat" tidak boleh disebabkan adanya kekhilafan mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan atau kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam persetujuan yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut; adanya paksaan dimana seseorang melakukan perbuatan karena takut ancaman (Pasal 1324 BW); adanya penipuan yang tidak hanya mengenai kebohongan tetapi juga adanya tipu muslihat (Pasal 1328 BW). Terhadap perjanjian yang dibuat atas dasar "sepakat" berdasarkan alasan-alasan tersebut, dapat diajukan pembatalan.
2. Cakap untuk membuat perikatan;

Para pihak mampu membuat suatu perjanjian. Kata mampu dalam hal ini adalah bahwa para pihak telah dewasa, tidak dibawah pengawasan karena prilaku yang tidak stabil dan bukan orang-orang yang dalam undang-undang dilarang membuat suatu perjanjian.

Pasal 1330 BW menentukan yang tidak cakap untuk membuat perikatan :

- a. Orang-orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang undang,

dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Namun berdasarkan fatwa Mahkamah Agung, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 5 September 1963, orang-orang perempuan tidak lagi digolongkan sebagai yang tidak cakap. Mereka berwenang melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin suaminya. Akibat dari perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak cakap adalah batal demi hukum (Pasal 1446 BW).

3. Suatu hal tertentu;

Perjanjian harus menentukan jenis objek yang diperjanjikan. Jika tidak, maka perjanjian itu batal demi hukum. Pasal 1332 BW menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi obyek perjanjian, dan berdasarkan Pasal 1334 BW barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas.

4. Suatu sebab atau causa yang halal.

Sahnya causa dari suatu persetujuan ditentukan pada saat perjanjian dibuat. Perjanjian tanpa causa yang halal adalah batal demi hukum, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Syarat pertama dan kedua menyangkut subyek, sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai obyek. Terdapatnya cacat kehendak (keliru, paksaan, penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perikatan, mengenai subyek mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Sementara apabila syarat ketiga dan keempat mengenai obyek tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum.

Misal:

Dalam melakukan perjanjian pengadaan barang, antara TPK (Tim Pelaksana Kegiatan) dengan supplier, maka harus memenuhi unsur-unsur:

- TPK sepakat untuk membeli sejumlah barang dengan biaya tertentu dan supplier sepakat untuk menyuplai barang dengan pembayaran tersebut. Tidak ada unsur paksaan terhadap kedua belah pihak.
- TPK dan supplier telah dewasa, tidak dalam pengawasan atau karena perundang-undangan, tidak dilarang untuk membuat perjanjian.
- Barang yang akan dibeli/disuplai jelas, apa, berapa dan bagaimana.
- Tujuan perjanjian jual beli tidak dimaksudkan untuk rekayasa atau untuk kejahatan tertentu (contoh: TPK dengan sengaja bersepakat dengan supplier untuk membuat kwitansi dimana nilai harga lebih besar dari harga sesungguhnya).

Dari uraian di atas, timbul satu pertanyaan, bagaimana jika salah satu syarat di atas tidak terpenuhi ? Ada dua akibat yang dapat terjadi jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat di atas.

Pasal 1331 (1) KUH Perdata :

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Apabila perjanjian yang dilakukan obyek/perihalnya tidak ada atau tidak didasari pada itikad yang baik, maka dengan sendirinya perjanjian tersebut batal demi hukum. Dalam kondisi ini perjanjian dianggap tidak pernah ada, dan lebih lanjut para pihak tidak memiliki dasar penuntutan di depan hakim. Sedangkan untuk perjanjian yang tidak memenuhi unsur subyektif seperti perjanjian dibawah paksaan dan atau terdapat pihak dibawah umur atau dibawah pengawasan, maka perjanjian ini dapat dimintakan pembatalan (kepada hakim) oleh pihak yang tidak mampu termasuk wali atau pengampunya. Dengan kata lain, apabila tidak dimintakan pembatalan maka perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak.

Kapan perjanjian mulai dinyatakan berlaku? Pada prinsipnya, hukum perjanjian menganut asas konsensualisme. Artinya bahwa perikatan timbul sejak terjadi kesepakatan para pihak.

Misal:

Pada saat terjadi musyawarah penanganan masalah, pelaku menyatakan bahwa ia akan mengembalikan dana tersebut bulan depan. Dengan demikian, sejak ia

menyatakan kesediaannya, sejak itulah perikatan terjadi atau berlaku. Bahkan bila pada saat itu tidak dilengkapi dengan adanya pernyataan tertulis. Satu persoalan terkait dengan hukum perjanjian adalah bagaimana jika salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian atau wan prestasi? Ada 4 akibat yang dapat terjadi jika salah satu pihak melakukan wan prestasi yaitu :

1. Membayar kerugian yang diderita oleh pihak lain berupa ganti-rugi
2. Dilakukan pembatalan perjanjian
3. Peralihan resiko
4. Membayar biaya perkara jika sampai berperkara dimuka hakim

Mencari pengakuan akan kelalaian atau wan prestasi tidaklah mudah. Sehingga apabila yang bersangkutan menyangkal telah dilakukannya wan prestasi dapat dilakukan pembuktian di depan pengadilan. Sebelum kita melangkah pada proses pembuktian di pengadilan, terdapat langkah-langkah yang dapat kita tempuh yaitu dengan membuat surat peringatan atau teguran, yang biasa dikenal dengan istilah SOMASI.

Pedoman penting dalam menafsirkan suatu perjanjian :

1. Jika kata-kata dalam perjanjian jelas, maka tidak diperkenankan menyimpangkan dengan penafsiran.
2. Jika mengandung banyak penafsiran, maka harus diselidiki maksud perjanjian oleh kedua pihak, dari pada memegang teguh arti kata-kata.
3. Jika janji berisi dua pengertian, maka harus dipilih pengertian yang memungkinkan janji dilaksanakan.
4. Jika kata-kata mengandung dua pengertian, maka dipilih pengertian yang selaras dengan sifat perjanjian.
5. Apa yang meragukan, harus ditafsirkan menurut apa yang menjadi kebiasaan.
6. Tiap janji harus ditafsirkan dalam rangka perjanjian seluruhnya.

C. Akibat Perjanjian

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dari Pasal ini dapat disimpulkan adanya asas kebebasan berkontrak, akan tetapi kebebasan ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa, sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus menaati hukum yang sifatnya memaksa. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Suatu perjanjian tidak diperbolehkan membawa kerugian kepada pihak ketiga.

D. Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian berakhir karena :

- a. ditentukan oleh para pihak berlaku untuk waktu tertentu;
- b. undang-undang menentukan batas berlakunya perjanjian
- c. para pihak atau undang-undang menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa
- d. tertentu maka persetujuan akan hapus;

Peristiwa tertentu yang dimaksud adalah keadaan memaksa (*overmacht*) yang diatur dalam Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata. Keadaan memaksa adalah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur yang disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasaannya, misalnya karena adanya gempa bumi, banjir, lahar dan lain-lain. Keadaan memaksa dapat dibagi menjadi dua macam yaitu :

- Keadaan memaksa absolut adalah suatu keadaan di mana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangnya kepada kreditur, oleh karena adanya gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar (*force majeure*).

Akibat keadaan memaksa absolut (*force majeure*) :

- a. debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUH Perdata);

- b. kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam Pasal 1460 KUH Perdata.
- c. keadaan memaksa yang relatif adalah suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk melaksanakan prestasinya, tetapi pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban besar yang tidak seimbang atau menggunakan kekuatan jiwa yang di luar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar. Keadaan memaksa ini tidak mengakibatkan beban resiko apapun, hanya masalah waktu pelaksanaan hak dan kewajiban kreditur dan debitur.
- d. pernyataan menghentikan persetujuan (opzegging) yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak pada perjanjian yang bersifat sementara misalnya perjanjian kerja;
- e. putusan hakim;
- f. tujuan perjanjian telah tercapai;
- g. dengan persetujuan para pihak (herroeping).

Menurut Hukum Publik

A. Pengertian Perjanjian

Dalam Hukum Publik, *perjanjian* disini menunjuk kepada *Perjanjian Internasional*. Saat ini pada masyarakat internasional, perjanjian internasional memainkan peranan yang sangat penting dalam mengatur kehidupan dan pergaulan antar negara. Perjanjian Internasional pada hakekatnya merupakan sumber hukum internasional yang utama untuk mengatur kegiatan negara-negara atau subjek hukum internasional lainnya.

Sampai tahun 1969, pembuatan perjanjian-perjanjian Internasional hanya diatur oleh hukum kebiasaan. Berdasarkan draft-draft pasal-pasal yang disiapkan oleh Komisi Hukum Internasional, diselenggarakanlah suatu Konferensi Internasional di Wina dari tanggal 26 Maret sampai dengan 24 Mei 1968 dan dari tanggal 9 April – 22 Mei 1969 untuk mengkodifikasikan hukum kebiasaan tersebut. Konferensi kemudian melahirkan *Vienna Convention on the Law of Treaties* yang ditandatangani tanggal 23 Mei 1969. Konvensi ini mulai berlaku sejak tanggal 27 Januari 1980 dan merupakan hukum internasional positif.

Pasal 2 Konvensi Wina 1969 mendefinisikan perjanjian internasional (treaty) adalah suatu persetujuan yang dibuat antar negara dalam bentuk tertulis, dan diatur oleh hukum internasional, apakah dalam instrumen tunggal atau dua atau lebih instrumen yang berkaitan dan apapun nama yang diberikan kepadanya.

Pengertian diatas mengandung unsur :

- a. Adanya subjek hukum internasional, yaitu negara, organisasi internasional dan gerakan-gerakan pembebasan. Pengakuan negara sebagai sebagai subjek hukum internasional yang mempunyai kapasitas penuh untuk membuat perjanjian-perjanjian internasional tercantum dalam Pasal 6 Konvensi Wina. Organisasi internasional juga diakui sebagai pihak yang membuat perjanjian dengan persyaratan kehendak membuat perjanjian berasal dari negara-negara anggota dan perjanjian internasional yang dibuat merupakan bidang kewenangan organisasi internasional tersebut.

Pembatasan tersebut terlihat pada Pasal 6 Konvensi Wina. Kapasitas gerakan-gerakan pembebasan diakui namun bersifat selektif dan terbatas. Selektif artinya gerakan-gerakan tersebut harus diakui terlebih dahulu oleh kawasan dimana gerakan tersebut berada. Terbatas artinya keikutsertaangerakan dalam perjanjian adalah untuk melaksanakan keinginan gerakan mendirikan negaranya yang merdeka.

- b. rezim hukum internasional.

Perjanjian internasional harus tunduk pada hukum internasional dan tidak boleh tunduk pada suatu hukum nasional tertentu. Walaupun perjanjian itu dibuat oleh negara atau organisasi internasional namun apabila telah tunduk pada suatu hukum nasional tertentu yang dipilih, perjanjian tersebut bukanlah perjanjian internasional.

B. Syarat sahnya perjanjian

Berbeda dengan perjanjian dalam hukum privat yang sah dan mengikat para pihak sejak adanya kata sepakat, namun dalam hukum publik kata sepakat hanya menunjukkan kesaksian naskah perjanjian, bukan keabsahan perjanjian. Dan setelah perjanjian itu sah, tidak serta merta mengikat para pihak apabila para pihak belum melakukan ratifikasi.

Tahapan pembuatan perjanjian meliputi :

- a. perundingan dimana negara mengirimkan utusannya ke suatu konferensi bilateral maupun multilateral;
- b. penerimaan naskah perjanjian (*adoption of the text*) adalah penerimaan isi naskah perjanjian oleh peserta konferensi yang ditentukan dengan persetujuan dari semua peserta melalui pemungutan suara;
- c. kesaksian naskah perjanjian (*authentication of the text*), merupakan suatu tindakan formal yang menyatakan bahwa naskah perjanjian tersebut telah diterima konferensi. Pasal 10 Konvensi Wina, dilakukan menurut prosedur yang terdapat dalam naskah perjanjian atau sesuai dengan yang telah diputuskan oleh utusan-utusan dalam konferensi. Kalau tidak ditentukan maka pengesahan dapat dilakukan dengan membubuhi tanda tangan atau paraf di bawah naskah perjanjian.
- d. persetujuan mengikat diri (*consent to the bound*), diberikan dalam bermacam cara tergantung pada permufakatan para pihak pada waktu mengadakan perjanjian, dimana cara untuk menyatakan persetujuan adalah sebagai berikut :
 - a) penandatanganan,
Pasal 12 Konvensi Wina menyatakan :
 - persetujuan negara untuk diikat suatu perjanjian dapat dinyatakan dalam bentuk tandatangan wakil negara tersebut;
 - bila perjanjian itu sendiri yang menyatakannya;
 - bila terbukti bahwa negara-negara yang ikut berunding menyetujui demikian;
 - bila *full powers* wakil-wakil negara menyebutkan demikian atau dinyatakan dengan jelas pada waktu perundingan.
 - b) pengesahan, melalui ratifikasi dimana perjanjian tersebut disahkan oleh badan yang berwenang di negara anggota.

C. Akibat Perjanjian

1. Bagi negara pihak :
Pasal 26 Konvensi Wina menyatakan bahwa tiap-tiap perjanjian yang berlaku mengikat negara-negara pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik tau in good faith. Pelaksanaan perjanjian itu dilakukan oleh organ-organ

segara yang harus mengambil tindakan yang diperlukan untuk menjamin pelaksanaannya. Daya ikat perjanjian didasarkan pada prinsip *pacta sunt servanda*.

2. Bagi negara lain :

Berbeda dengan perjanjian dalam lapangan hukum privat yang tidak boleh menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak ketiga, perjanjian internasional dapat menimbulkan akibat bagi pihak ketiga atas persetujuan mereka, dapat memberikan hak kepada negara-negara ketiga atau mempunyai akibat pada negara ketiga tanpa persetujuan negara tersebut (contoh : Pasal 2 (6) Piagam PBB yang menyatakan bahwa negara-negara bukan anggota PBB harus bertindak sesuai dengan asas PBB sejauh mungkin bila dianggap perlu untuk perdamaian dan keamanan internasional). Pasal 35 Konvensi Wina mengatur bahwa perjanjian internasional dapat menimbulkan akibat bagi pihak ketiga berupa kewajiban atas persetujuan mereka dimana persetujuan tersebut diwujudkan dalam bentuk tertulis.

D. Berakhirnya perjanjian

- a. sesuai dengan ketentuan perjanjian itu sendiri;
- b. atas persetujuan kemudian yang dituangkan dalam perjanjian tersendiri;
- c. akibat peristiwa-peristiwa tertentu yaitu tidak dilaksanakannya perjanjian, perubahan keadaan yang bersifat mendasar pada negara anggota, timbulnya norma hukum internasional yang baru, perang.

E. PELAKSANAAN & PEMBATALAN SUATU PERJANJIAN

Pelaksanaan Perjanjian

Itikad baik dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata merupakan ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, artinya pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Salah satunya untuk memperoleh hak milik ialah jual beli.

Pelaksanaan perjanjian ialah pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Jadi perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa. Perjanjian yang telah dibuat secara

sah mengikat pihak-pihak, perjanjian tersebut tidak boleh diatur atau dibatalkan secara sepihak saja.

Pembatalan perjanjian

Pembatalan suatu perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak yang membuat perjanjian ataupun batal demi hukum. Perjanjian yang dibatalkan oleh salah satu pihak biasanya terjadi karena :

1. Adanya suatu pelanggaran. Pelanggaran tersebut tidak dipernaiki dalam jangka waktu yang ditentukan atau tidak dapat diperbaiki.
2. Pihak pertama melihat adanya kemungkinan pihak kedua mengalami kebangkrutan atau secara financial tidak dapat memenuhi kewajibannya.
3. Terkait resolusi atau perintah pengadilan.
4. Terlibat hukum
5. Tidak lagi memiliki lisensi, kecakapan atau wewenang dalam melaksanakan perjanjian.

RANGKUMAN

Perjanjian baik ditinjau dari hukum privat maupun publik; sama-sama memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang menjanjikan jika sudah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dan dinyatakan sah. Namun berbeda dengan perjanjian yang berlaku dalam lapangan hukum privat yang hanya mengikat kedua belah pihak dalam lapangan hukum publik perjanjian mengikat bukan hanya kedua belah pihak namun juga pihak ketiga. Selain itu subyek perjanjian dilapangan hukum privat adalah individu atau badan hukum, sementara subyek perjanjian dalam hukum publik adalah subyek hukum internasional yaitu negara, organisasi internasional.

Perbedaan Perikatan dan Perjanjian

Pada prinsipnya perikatan adalah hubungan hukum antara 2 pihak, dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain dan yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan tersebut. Sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada oranglain, atau dimana dua pihak saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Berangkat dari devinisi diatas maka dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian akan menimbulkan perikatan.

PERTANYAAN LATIHAN

1. Apa yang dimaksud dengan hukum perjanjian ditinjau dari Hukum Privat dan Hukum Publik?
2. Sejak kapan lahirnya perjanjian?
3. Apa yang dimaksud perjanjian nominatif dan perjanjian innominatif?
4. Apa saja yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 BW?
5. Suatu perjanjian pasti akan berakhir, sebutkan apa saja yang mengakibatkan perjanjian tu akan berakhir?
6. Pembatalan suatu perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak yang membuat perjanjian atau batal demi hukum. Sebutkan apa saja yang membuat perjanjian membatalkan perjanjian itu secara sepihak?

MODUL III DAN IV

HUKUM PERIKATAN

A. LATAR BELAKANG

Dalam kehidupan sehari-hari banyak orang-orang yang tidak sadar bahwa setiap harinya mereka melakukan perikatan. Hal-hal seperti membeli suatu barang atau menggunakan jasa angkutan umum, perjanjian sewa-menyewa hal-hal tersebut merupakan suatu perikatan. Perikatan di Indonesia diatur pada buku ke III KUHPerdara (BW). Dalam hukum perdata banyak sekali hal yang dapat menjadi cangkupannya, salah satunya adalah perikatan. Perikatan adalah suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih di mana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu. Hubungan hukum dalam harta kekayaan ini merupakan suatu akibat hukum, akibat hukum dari suatu perjanjian atau peristiwa hukum lain yang menimbulkan perikatan.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih di mana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu. Hubungan hukum dalam harta kekayaan ini merupakan suatu akibat hukum, akibat hukum dari suatu perjanjian atau peristiwa hukum lain yang menimbulkan perikatan.

Di dalam hukum perikatan setiap orang dapat mengadakan perikatan yang bersumber pada perjanjian, perjanjian apapun dan bagaimana pun, baik itu yang diatur dengan undang-undang atau tidak, inilah yang disebut dengan kebebasan berkontrak, dengan syarat kebebasan berkontrak harus halal, dan tidak melanggar hukum, sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang. Di dalam perikatan ada perikatan untuk berbuat sesuatu dan untuk tidak berbuat sesuatu. Yang dimaksud dengan perikatan untuk berbuat sesuatu adalah melakukan perbuatan yang sifatnya positif, halal, tidak melanggar undang-undang dan sesuai dengan perjanjian. Sedangkan perikatan untuk tidak berbuat sesuatu yaitu untuk tidak melakukan perbuatan tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian.

Perikatan adalah terjemahan dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda "verbintenis". Istilah perikatan ini lebih umum dipakai dalam literature hukum di Indonesia. Perikatan artinya hal yang mengikat orang yang satu terhadap orang yang lain. Hal yang mengikat itu menurut kenyataannya dapat berupa perbuatan. Misalnya jual beli barang, dapat berupa peristiwa misalnya lahirnya seorang bayi, matinya orang, dapat berupa keadaan, misalnya letak pekarangan yang berdekatan, letak rumah yang bergandengan atau bersusun. Karena hal yang mengikat itu selalu ada dalam kehidupan bermasyarakat, maka oleh pembentuk undang-undang atau oleh masyarakat sendiri diakui dan diberi akibat hukum. Dengan demikian, perikatan yang terjadi antara orang yang satu dengan yang lain itu disebut hubungan hukum (*legal relation*).

Jika dirumuskan, perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan, peristiwa, atau keadaan. Dari rumusan ini dapat diketahui bahwa perikatan itu terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan (*law of property*), dalam bidang hukum keluarga (*family law*), dalam bidang hukum waris (*law of succession*), dalam bidang hukum pribadi (*personal law*). Perikatan yang terdapat dalam bidang hukum ini disebut perikatan dalam arti luas. perikatan yang terdapat dalam bidang- bidang hukum tersebut di atas dapat dikemukakan contohnya sebagai berikut:

1. Dalam bidang hukum kekayaan, misalnya perikatan jual beli, sewa menyewa, wakil tanpa kuasa (*zaakwaarneming*), pembayaran tanpa utang, perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain.
2. Dalam bidang hukum keluarga, misalnya perikatan karena perkawinan, karena lahirnya anak dan sebagainya.
3. Dalam bidang hukum waris, misalnya perikatan untuk mawaris karena kematian pewaris, membayar hutang pewaris dan sebagainya.
4. Dalam bidang hukum pribadi, misalnya perikatan untuk mewakili badan hukum oleh pengurusnya, dan sebagainya.

Perikatan Dalam arti Sempit

Perikatan yang dibicarakan dalam buku ini tidak akan meliputi semua perikatan dalam bidang- bidang hukum tersebut. Melainkan akan dibatasi pada perikatan yang terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan saja, yang menurut sistematika Kitab Undang- Undang hukum Perdata diatur dalam buku III di bawah judul tentang Perikatan. Tetapi menurut sistematika ilmu pengetahuan hukum, hukum harta kekayaannya meliputi hukum benda dan hukum perikatan, yang diatur dalam buku II KUHPdt di bawah judul Tentang Benda. Perikatan dalam bidang harta kekayaan ini disebut Perikatan dalam arti sempit.

- **Ukuran nilai**

Perikatan dalam bidang hukum harta kekayaan ini selalu timbul karena perbuatan orang, apakah perbuatan itu menurut hukum atau melawan hukum. Objek perbuatan itu adalah harta kekayaan, baik berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak, benda berwujud atau benda tidak berwujud, yang semuanya itu selalu dapat dinilai dengan uang. Jadi ukuran untuk menentukan nilai atau harga kekayaan atau benda itu adalah uang. Dalam kehidupan modern ini uang merupakan ukuran yang utama.

- **Debitur Dan Kreditur**

Perikatan yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak yang lain, mewajibkan pihak yang satu dengan yang lain, mewajibkan pihak yang satu untuk berprestasi dan memberi hak kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi. Pihak yang berkewajiban berprestasi itu biasa disebut debitur, sedangkan pihak yang berhak atas prestasi disebut kreditur.

Dalam suatu perikatan bisa terjadi bahwa satu pihak berhak atas suatu prestasi. Tetapi mungkin juga bahwa pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi itu, di samping kewajiban tersebut juga berhak atas suatu prestasi. Sebaliknya jika pihak lain itu disamping berhak atas suatu prestasi juga berkewajiban memenuhi suatu prestasi. Jadi kedua belah pihak mempunyai hak dan kewajiban timbal balik. Karena prestasi itu diukur dengan nilai sejumlah uang, maka pihak yang berkewajiban membayar sejumlah uang itu berkedudukan sebagai debitur, sedangkan pihak yang berhak menerima sejumlah uang itu berkedudukan sebagai kreditur.

B. PENGATURAN PERIKATAN

Perikatan diatur dalam Buku KUH Perdata. Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi karena perjanjian dan Undang-Undang. Aturan mengenai perikatan meliputi bagian umum dan bagian khusus. Bagian umum meliputi aturan yang tercantum dalam Bab I, Bab II, Bab III (Pasal 1352 dan 1353), dan Bab IV KUH Perdata yang berlaku bagi perikatan umum. Adapun bagian khusus meliputi Bab III (kecuali Pasal 1352 dan 1353) dan Bab V sampai dengan Bab XVIII KUH Perdata yang berlaku bagi perjanjian-perjanjian tertentu saja, yang sudah ditentukan namanya dalam bab-bab bersangkutan.

Pengaturan nama didasarkan pada "sistem terbuka", maksudnya setiap orang boleh mengadakan perikatan apa saja, baik yang sudah ditentukan namanya maupun yang belum ditentukan namanya dalam Undang-Undang. Sistem terbuka dibatasi oleh tiga hal, yaitu :

1. Tidak dilarang Undang-Undang
2. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum
3. Tidak bertentangan dengan kesusilaan

Sesuai dengan penggunaan sistem terbuka, maka pasal 1233 KUH Perdata menentukan bahwa perikatan dapat terjadi, baik karena perjanjian maupun karena Undang-Undang. Dengan kata lain, sumber perikatan adalah Undang-Undang dan perjanjian. Dalam pasal 1352 KUH Perdata, perikatan yang terjadi karena Undang-Undang dirinci menjadi dua, yaitu perikatan yang terjadi semata-mata karena ditentukan dalam Undang-Undang dan perikatan yang terjadi karena perbuatan orang. Perikatan yang terjadi karena perbuatan orang, dalam pasal 1353 KUH Perdata dirinci lagi menjadi perbuatan menurut hukum (*rechmatig daad*) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

C. UNSUR-UNSUR PERIKATAN

a. Subjek perikatan

Subjek perikatan disebut juga pelaku perikatan. Perikatan yang dimaksud meliputi perikatan yang terjadi karena perjanjian dan karena ketentuan Undang-Undang. Pelaku perikatan terdiri atas manusia pribadi dan dapat juga badan

hukum atau persekutuan. Setiap pelaku perikatan yang mengadakan perikatan harus:

1. Ada kebebasan menyatakan kehendaknya sendiri
2. Tidak ada paksaan dari pihak manapun
3. Tidak ada penipuan dari salah satu pihak, dan
4. Tidak ada kekhilafan pihak-pihak yang bersangkutan.

b. Wenang berbuat

Setiap pihak dalam dalam perikatan harus wenang berbuat menurut hukum dalam mencapai persetujuan kehendak (ijab kabul). Persetujuan kehendak adalah pernyataan saling memberi dan menerima secara riil dalam bentuk tindakan nyata, pihak yang satu menyatakan memberi sesuatu kepada yang dan menerima sesuatu dari pihak lain. Dengan kata lain, persetujuan kehendak (ijab kabul) adalah pernyataan saling memberi dan menerima secara riil yang mengikat kedua pihak. Setiap hak dalam perikatan harus memenuhi syarat-syarat wenang berbuat menurut hukum yang ditentukan oleh undang-undang sebagai berikut :

1. Sudah dewasa, artinya sudah berumur 21 tahun penuh
2. Walaupun belum dewasa, tetapi sudah pernah menikah
3. Dalam keadaan sehat akal (tidak gila)
4. Tidak berada dibawah pengampuan
5. Memiliki surat kuasa jika mewakili pihak lain

Persetujuan pihak merupakan perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak untuk saling memenuhi kewajiban dan saling memperoleh hak dalam setiap perikatan. Persetujuan kehendak juga menentukan saat kedua pihak mengakhiri perikatan karena tujuan pihak sudah tercapai. Oleh sebab itu, dapat dinyatakan bahwa perikatan menurut sistem hukum prdata, baru dalam taraf menimbulkan kewajiban dan hak pihak-pihak, sedangkan persetujuan kehendak adalah pelaksanaan atau realisasi kewajiban dan pihak-pihak sehingga kedua belah pihak memperoleh hak masing-masing.

Bagaimana jika halnya salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sehingga pihak lainnya tidak memperoleh hak dalam perikatan ? dalam hal ini dapat dikatakan bahwa pihak yang tidak memenuhi kewajibannya itu telah melakukan wanprestasi yang merugikan pihak lain. Dengan kata lain, perjanjian tersebut dilanggar oleh salah satu pihak.

c. Objek perikatan

Objek perikatan dalam hukum perdata selalu berupa benda. Benda adalah setiap barang dan hak halal yang dapat dimiliki dan dinikmati orang. Dapat dimiliki dan dinikmati orang maksudnya memberi manfaat atau mendatangkan keuntungan secara halal bagi orang yang memilikinya.

Benda objek perikatan dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah benda yang dapat diangkat dan dipindahkan, seperti motor, mobil, hewan ternak. Sedangkan benda tidak bergerak adalah benda yang tidak dapat dipindahkan dan diangkat, seperti rumah, gedung. Apabila benda dijadikan objek perikatan, benda tersebut harus memenuhi syarat seperti yang ditetapkan oleh undang-undang. Syarat-syarat tersebut adalah :

1. Benda dalam perdagangan.
2. Benda tertentu atau tidak dapat ditentukan.
3. Benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud.
4. Benda tersebut tidak dilarang oleh Undang-Undang atau benda halal.
5. Benda tersebut ada pemiliknya dan dalam pengawasan pemiliknya.
6. Benda tersebut dapat diserahkan oleh pemiliknya.
7. Benda itu dalam penguasaan pihak lain berdasar alas hak sah.

d. Tujuan Perikatan

Tujuan pihak-pihak mengadakan perikatan adalah terpenuhinya prestasi bagi kedua belah pihak. Prestasi yang dimaksud harus halal, artinya tidak dilarang Undang-Undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan masyarakat. Prestasi tersebut dapat berbentuk kewajiban memberikan sesuatu, kewajiban melakukan sesuatu (jasa), atau kewajiban tidak melakukan sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).

D. KETENTUAN UMUM DAN KHUSUS

Dalam penerapannya, ketentuan umum dalam Bab I-IV Buku III KUH Perdata diberlakukan untuk semua perikatan, baik yang sudah diatur dalam Bab III (kecuali Pasal 1352 dan 1353) dan Bab V-XVIII maupun yang diatur dalam KUHD. Menurut ketentuan Pasal 1319 KUH Perdata bahwa: "semua perjanjian yang mempunyai nama tertentu maupun yang tidak mempunyai nama tertentu, tunduk pada

ketentuan umum yang dimuat dalam bab ini dan bab yang lalu". Yang dimaksud dengan "bab ini dan bab yang lalu" dalam pasal ini adalah bab Bab II tentang perikatan yang timbul dari perjanjian dan Bab I tentang perikatan pada umumnya.

Penerapan ketentuan umum terhadap hal-hal yang diatur secara khusus, dalam ilmu hukum dikenal dengan *adagium iex specialis deroget legi generali*. Artinya, ketentuan hukum khusus yang dimenangkan dari ketentuan hukum umum. Maksudnya jika mengenai suatu hal sudah diatur secara khusus, ketentuan umum yang mengatur hal yang sama tidak perlu diberlakukan lagi. Jika suatu hal belum diatur secara khusus, ketentuan umum yang mengatur hal yang sama diberlakukan.

Timbulnya perikatan dalam hal ini bukan dikarenakan karena adanya suatu persetujuan ataupun perjanjian, melainkan dikarenakan karena adanya undang-undang yang menyatakan akibat perbuatan orang, lalu timbul perikatan. Perikatan yang timbul karena undang-undang ini ada dua sumbernya, yaitu perbuatan orang dan undang-undang sendiri. Perbuatan orang itu diklasifikasikan lagi menjadi dua, yaitu perbuatan yang sesuai dengan hukum dan perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum (pasal 1352 dan 1353 KUHPdt).

Perikatan yang timbul dari perbuatan yang sesuai dengan hukum ada dua, yaitu wakil tanpa kuasa (*zaakwarneeming*) diatur dalam pasal 1354 sampai dengan pasal 1358 KUHPdt, pembayaran tanpa hutang (*onverschuldigde betaling*) diatur dalam pasal 1359 sampai dengan 1364 KUHPdt. Sedangkan perikatan yang timbul dari perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum adalah perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*) diatur dalam pasal 1365 sampai dengan 1380 KUHPdt.

Perbuatan melawan hukum dapat ditujukan kepada harta kekayaan orang lain dan dapat ditujukan kepada diri pribadi orang lain, perbuatan mana mengakibatkan kerugian pada orang lain. Dalam hukum anglo saxon, perbuatan melawan hukum disebut tort. Untuk mengetahui apakah perbuatan hukum itu disebut wakil tanpa kuasa, maka perlu dilihat unsur-unsur yang terdapat didalamnya, unsur-unsur tersebut adalah :

- a. Perbuatan itu dilakukan dengan sukarela, artinya atas kesadaran sendiri tanpa mengharapkan suatu apapun sebagai imbalannya.
- b. Tanpa mendapat kuasa (perintah), artinya yang melakukan perbuatan itu bertindak atas inisiatif sendiri tanpa ada pesan, perintah, atau kuasa dari pihak yang berkepentingan baik lisan maupun tulisan.

- c. Mewakili urusan orang lain, artinya yang melakukan perbuatan itu bertindak untuk kepentingan orang lain, bukan kepentingan sendiri.
- d. Dengan atau tanpa pengetahuan orang itu, artinya orang yang berkepentingan itu tidak mengetahui bahwa kepentingannya dikerjakan orang lain.
- e. Wajib meneruskan dan menyelesaikan urusan itu, artinya sekali ia melakukan perbuatan untuk kepentingan orang lain itu, ia harus mengerjakan sampai selesai, sehingga orang yang diwakili kepentingannya itu dapat menikmati manfaatnya atau dapat mengerjakan segala sesuatu yang termasuk urusan itu.
- f. Bertindak menurut hukum, artinya dalam melakukan perbuatan mengurus kepentingan itu, harus dilakukan berdasarkan kewajiban menurut hukum. Atau bertindak tidak bertentangan dengan undang- undang.

E. Hak Dan Kewajiban Pihak-Pihak

Karena perikatan ini timbul berdasarkan ketentuan undang- undang, maka hak dan kewajiban tersebut dapat diperinci sebagai tersebut di bawah ini :

1. Hak dan kewajiban yang mewakili, ia berkewajiban mengerjakan segala sesuatu yang termasuk urusan itu sampai selesai, dengan memberikan pertanggungjawaban.
2. Hak dan kewajiban yang diwakili, yang diwakili atau yang berkepentingan berkewajiban memenuhi perikatan yang dibuat oleh wakil itu atas namanya, membayar ganti rugi, atau pengeluaran yang telah dipenuhi oleh pihak yang mengurus kepentingan itu.

a. Pembayaran Tanpa Hutang

Menurut ketentuan pasal 1359 KUHPdt, setiap pembayaran yang ditujukan untuk melunasi suatu hutang, tetapi ternyata tidak ada hutang, pembayaran yang telah dilakukan itu dapat dituntut kembali. Ketentuan ini jelas memberikan kepastian bahwa orang yang memperoleh kekayaan tanpa hak itu seharusnya bersedia mengembalikan kekayaan yang telah diserahkan kepadanya karena kekeliruan atau salah perkiraan. Dikira ada hutang tetapi sebenarnya tidak ada hutang. Pembayaran yang dilakukan itu sifatnya sukarela, melainkan karena kewajiban yang harus dipenuhi sebagaimana mestinya dalam kehidupan bermasyarakat.

Tetapi kemudian ternyata bahwa perikatan yang dikira ada sebenarnya tidak ada. Dengan demikian ada kewajiban undang-undang bagi pihak yang menerima pembayaran itu yang mengembalikan pembayaran yang telah ia terima tanpa perikatan.

b. Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige Daad)

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum, kita lihat pasal 1365 KUHPdt yang berbunyi sebagai berikut :

“Tiap perbuatan melawan hukum, yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Dari ketentuan pasal ini dapat diketahui bahwa suatu perbuatan itu diketahui bahwa suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila ia memenuhi empat unsure sebagai berikut :

1. Perbuatan itu harus melawan hukum
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal

c. Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Diri Pribadi

Perbuatan melawan hukum dapat ditujukan pada benda milik orang lain. Jika ditujukan pada diri pribadi orang lain. Jika ditujukan pada diri pribadi orang lain mungkin dapat menimbulkan kerugian fisik ataupun kerugian nama baik (martabat). Kerugian fisik atau jasmani misalnya luka, cedera, cacat tubuh. Perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian fisik atau jasmani banyak diatur dalam perundangan-undangan di luar KUHPdt, misalnya undang-undang perburuhan. apabila seseorang mengalami luka atau cacat pada salah satu anggota badan dikarenakan kesengajaan atau kurang hati-hati pihak lain, undang-undang memberikan hak kepada korban untuk memperoleh penggantian biaya pengobatan, ganti kerugian atau luka atau cacat tersebut.

Ganti kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan menurut keadaan. Penghinaan adalah perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, jadi dapat dimasukkan perbuatan melawan hukum pencemaran nama

baik seseorang. Lain daripada itu, yang terhina dapat menuntut supaya dalam putusan itu juga dinyatakan bahwa perbuatan yang telah dilakukan itu adalah memfitnah. Dengan demikian, berlakulah ketentuan pasal 314 KUHP penuntutan perbuatan pidana memfitnah. Perkara memfitnah ini diperiksa dan diputus oleh hakim pidana(pasal 1373 KUHPdt).

d. Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Oleh Badan Hukum

Sering sekali orang mengatakan bahwa apakah badan hukum itu dapat melakukan kesalahan atau perbuatan melawan hukum. Alasannya , karena badan hukum tidak dapat melakukan kesalahan dan tidak dapat dipertanggungjawabkan dalam lapangan hukum pidana, seperti halnya manusia pribadi. Untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan tersebut, lebih dahulu perlu dikemukakan berbagai teori mengenai badan hukum ada 3 macam yaitu:

- a. Teori fictie(perumpamaan), menurut teori ini badan hukum itu diperumpamakan sebagai manusia, terpisah dari manusia yang menjadi pengurusnya. Atas dasar ini badan hukum tidak dibuat secara langsung, melainkan melalui perbuatan orang, yaitu pengurusnya. Dengan demikian berdasarkan teori fictie ini, badan hukum yang melakukan perbuatan hukum dapat digugat tidak melalui pasal 1365, melainkan melalui pasal 1367 KUHPdt. Jika mengikuti teori fictie ini kita dihadapkan pada keadaan yang bertentangan dengan kenyataan.
- b. Teori orgaan (perlengkapan), menurut teori ini, badan hukum itu sama dengan manusia pribadi, dapat melakukan perbuatan hukum.
- c. Teori yurisdische realiteit, menurut teori ini, badan hukum adalah realitas yuridis yang dibentuk dan diakui sama seperti manusia pribadi.

Badan Hukum Perdata dan Publik

Ada dua macam badan hukum dilihat dari sudut pembentukannya, yaitu badan hukum privat dan badan hukum publik. Badan hukum perdata dibentuk berdasarkan hukum perdata, sedangkan pengesahannya dilakukan oleh pemerintah. Yang disahkan itu pada umumnya adalah anggaran dasar badan hukum itu. Pengesahan dilakukan dengan pendaftaran anggaran dasar

kepada pejabat yang berwenang, pengesahan tersebut diperlukan supaya badan hukum yang dibentuk itu tidak bertentangan dengan kepentingan umum, kesusilaan, dan tidak dilarang oleh undang-undang. Badan hukum perdata ini misalnya, perseroan terbatas, yayasan, koperasi.

Badan Hukum publik dibentuk dengan undang-undang oleh pemerintah. Badan hukum publik ini merupakan badan-badan kenegaraan, misalnya Negara Republik Indonesia, daerah Tiionggkok I, daerah tingkat II, dan lain-lain. Badan hukum publik ini dibentuk untuk menyelenggarakan pemerintahan Negara. Dalam menjalankan pemerintahan Negara badan hukum publik harus berdasarkan undang-undang. Jika dalam menjalankan tugasnya, badan hukum publik itu melakukan perbuatan melawan hukum, ia dapat digugat berdasarkan pasal 1365 KUHPdt.

Yang perlu diperhatikan adalah bahwa badan hukum publik dalam menjalankan kekuasaannya itu mungkin merugikan orang lain dengan alasan menjalankan undang-undang. Maka dalam hal ini perlu dibedakan antara kebijaksanaan dan pelanggaran undang-undang. Dalam hal ini hakim yang akan menentukan. Namun demikian, jika perbuatan yang dilakukan itu adalah kebijaksanaan penguasa (pemerintah), ini bukan lagi wewenang hakim, karena sudah masuk dalam bidang politik.

F. MACAM-MACAM PERIKATAN

Dalam kenyataanya ada beberapa macam perikatan yang dikenal dalam masyarakat menurut syarat yang ditentukan oleh pihak-pihak, atau menurut jenis prestasi yang harus dipenuhi, atau menurut jumlah subyek yang terlibat dalam perikatan itu.

1. Perikatan Bersyarat

Perikatan bersyarat (*voorwaardelijk verbintenis*) adalah perikatan yang digantungkan pada syarat. Syarat itu adalah suatu peristiwa yang masih akan terjadi dan belum pasti terjadi, baik dalam menanggukuhkan pelaksanaan perikatan hingga terjadi peristiwa maupun dengan

membatalkan perikatan karena terjadi atau tidak terjadi peristiwa (Pasal 1253 KUHP dt). Perikatan bersyarat di bagi tiga yaitu :

- a. Perikatan dengan syarat tangguh, Apabila syarat peristiwa itu terjadi, maka perikatan di laksanakan (Pasal 1263 KUHP dt). Misalnya Oki setuju apabila Ramdan adiknya mendiami paviliun rumahnya setelah menikah. Nah, nikah adalah peristiwa yang masih akan terjadi dan belum pasti terjadi. Sifatnya menangguhkan pelaksanaan perikatan. Jika ramdan menikah, maka Oki wajib menyerahkan paviliun rumahnya untuk didiami oleh Ramdan.
- b. Perikatan dengan syarat batal, Disini justru perikatan yang sudah ada akan berakhir apabila peristiwa yang dimaksudkan itu terjadi (Pasal 1265 KUHP dt). Misalnya, Arlita setuju apabila Regi kakaknya mendiami rumah Arlita selama dia tugas di Perancis dengan syarat bahwa Regi harus mengosongkan rumah tersebut apabila Arlita selesai studi dan kembali ke tanah air. Di sini syarat " selesai dan kembali ke tanah air " masih akan terjadi dan belum pasti terjadi. Akan tetapi, jika syarat tersebut terjadim perikatan akan berakhir dalam arti batal.

2. Perikatan dengan ketetapan waktu

Syarat ketetapan waktu adalah pelaksanaan perikatan itu digantungkan pada waktu yang di tetapkan. Misalnya Anis berjanji kepada Yesi bahwa ia akan membayar utangnya dengan hasil panen sawahnya yang sedang menguning pada tanggal 1 agustus 2014. Dalam hal ini hasil panen yang sedang menguning sudah pasti karena dalam waktu dekat, Anis akan panen sawah sehingga pembayaran utang pada tanggal 1 agustus 2014 sudah dipastikan.

3. Perikatan Manasuka (Boleh Pilih)

Pada perikatan manasuka, objek prestasi ada dua macam benda. Dikatakan perikatan mansuka karena, debitor boleh memenuhi prestasi dengan memilih salah satu dari dua benda yang dijadikan objek perikatan. Namun, debitor tidak dapat memaksa kreditor untuk menerima sebagian benda yang satu dan benda sebagian benda yang lainnya. Jika debitor telah memenuhi salah satu dari dua benda yang ditentukan dalam

perikatan, dia dibebaskan dan perikatan berakhir. Hak memilih prestasi itu ada pada debitor jika hak ini tidak secara tegas diberikan kepada kreditor (Pasal 1272 dan 1273 KUHP dt).

Misalnya, Rima memesan barang elektronik berupa radio tape recorder atau stereo tape recorder di sebuah toko barang elektronik dengan harga yang sama, yakni Rp 2.500.000,00. Dalam hal ini, pedagang tersebut dapat memilih yaitu menyerahkan radio tape recorder atau stereo tape recorder. Akan tetapi, jika diperjanjikan bahwa Rima (Pemesan) yang menentukan pilihan, pedagang memberitahukan kepada Rima bahwa barang pesanan sudah tiba, silahkan memilih salah satu dari benda objek perikatan tersebut. Jika Rima telah memilih dan menerima satu dari dua benda itu, perikatan berakhir.

4. Perikatan Fakultatif

Perikatan Fakultatif yaitu perikatan dimana debitor wajib memenuhi suatu prestasi tertentu atau prestasi lain yang tertentu pula. Dalam perikatan ini hanya ada satu objek. Apabila debitor tidak memenuhi prestasi itu, dia dapat mengganti prestasi lain. Misalnya, Agung berjanji kepada Rian untuk meminjamkan mobilnya guna melaksanakan penelitian. Jika Agung tidak meminjamkan Karena rusak, dia dapat mengganti dengan sejumlah uang transport untuk melaksanakan penelitiannya.

5. Perikatan Tanggung-Menanggung

Pada perikatan tanggung-menanggung dapat terjadi seorang debitor berhadapan dengan beberapa orang kreditor atau seorang kreditor berhadapan dengan beberapa orang debitor. Apabila kreditor terdiri atas beberapa orang, ini disebut tanggung-menanggung aktif. Dalam hal ini, setiap kreditor, berhak atas pemenuhan prestasi seluruh hutang. Jika prestasi tersebut sudah dipenuhi, debitor dibebaskan dari utangnya dan perikatan hapus (Pasal 1278 KUHP dt). Jika pihak debitor terdiri atas beberapa orang, ini disebut tanggung menanggung pasif, setiap debitor wajib memenuhi prestasi seluruh utang dan dan jika sudah dipenuhi oleh seorang debitor saja, membebaskan debitor –debitor lain dari tuntutan kreditor dan perikatannya hapus (Pasal 1280 KUHP dt)

Berdasarkan observasi, perikatan yang banyak terjadi dalam praktiknya adalah perikatan tanggung-menanggung pasif yaitu :

- (1) Wasiat, Apabila pewaris memberikan tugas untuk melaksanakan hibah wasiat kepada ahli warisnya secara tanggung-menanggung.
- (2) Ketentuan Undang-Undang, Dalam hal ini undang-undang menetapkan secara tegas perikatan tanggung menanggung dalam perjanjian khusus.

Perikatan tanggung menanggung secara tegas diatur dengan perjanjian khusus, yaitu sebagai berikut ;

- (1) Persekutuan firma (Pasal 18 KUHD), Setiap sekutu bertanggung jawab secara tanggung-menanggung untuk seluruhnya atas semua perikatan.
- (2) Peminjaman benda (Pasal 1749 KUHPdt), Jika beberapa orang bersama-sama menerima benda karena peminjaman, maka masing-masing untuk seluruhnya bertanggung jawab terhadap orang yang memberikan pinjaman benda itu.
- (3) Pemberian kuasa (Pasal 1181 KUHPdt) ,Seorang penerima kuasa diangkat oleh beberapa orang untuk mewakili dalam suatu urusan yang menjadi urusan mereka bersama. Mereka bertanggung jawab untuk seluruhnya terhadap penerima kuasa mengenai segala akibat pemberian kekuasaan.
- (4) Jaminan orang (borgtoch,pasal 1836 KUHPdt), Jika beberapa orang telah mengikatkan diri sebagai penjamin sebagai seorang debitor yang sama untuk utang yang sama, mereka itu untuk masing-masing terikat untuk seluruh utang.

6. Perikatan Dapat Dibagi Dan Tidak Dapat Dibagi

Suatu perikatan dikatakan dapat dibagi atau tidak dapat dibagi jika benda yang menjadi objek perikatan dapat atau tidak dapat dibagi menurut imbalan, lagi pula pembagian itu tidak boleh mengurangi hakikat dari prestasi tersebut. sifat dapat atau tidak dapat dibagi itu berdasarkan pada :

- a. Sifat benda yang menjadi objek perikatan.
- b. Maksud perikatannya, apakah itu dapat atau tidak dapat dibagi.

Perikatan dapat atau tidak dapat dibagi bisa terjadi jika salah satu pihak meninggal dunia sehingga akan timbul masalah apakah pemenuhan prestasi dapat dibagi atau tidak antara para ahli waris almahrum itu. Hal tersebut bergantung pada benda yang menjadi objek perikatan yang penyerahannya atau pelaksanaannya dapat dibagi atau tidak, baik secara nyata maupun secara perhitungan (Pasal 1296 KUHPdt).

Akibat hukum perikatan dapat atau tidak dapat dibagi adalah bahwa perikatan yang tidak dapat dibagi, setiap kreditor berhak menuntut seluruh prestasi kepada setiap debitor dan setiap debitor wajib memenuhi prestasi tersebut seluruhnya. Dengan dipenuhinya prestasi oleh seorang debitor , membebaskan debitor lainnya dan perikatan menjadi hapus. Pada perikatan yang dapat dibagi, setiap kreditor hanya dapat menuntut suatu bagian prestasi menurut perimbangannya, sedangkan setiap debitor hanya wajib memenuhi prestasi untuk bagiannya saja menurut perimbangan.

7. Perikatan dengan Ancaman Hukuman

Perikatan ini memuat suatu ancaman hukuman terhadap debitor apabila dia lalai memenuhi prestasinya. Ancaman hukuman ini bermaksud untuk memberikan suatu kepastian atas pelaksanaan isi perikatan, seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak. Disamping itu, juga sebagai upaya untuk menetapkan jumlah ganti kerugian jika memang terjadi wanprestasi. Hukuman itu merupakan pendorong debitor untuk memenuhi kewajiban berprestasi dan untuk membebaskan kreditor dari pembuktian tentang besarnya ganti kerugian yang telah di deritanya.

Misalnya, dalam perjanjian dengan ancaman hukuman, apabila seorang pemborong harus menyelesaikan pekerjaan bangunan dalam waktu tiga puluh hari tidak menyelesaikan pekerjaannya, dia dikenakan denda satu juta rupiah setiap hari terkampat itu. Dalam hal ini, jika pemborong itu melalaikan kewajibannya, berarti dia wajib membayar denda satu juta rupiah sebagai ganti kerugian untuk setiap hari terlambat.

8. Perikatan Wajar

Undang-undang tidak menentukan apa yang dimaksud dengan perikatan wajar (*natuurlijke verbintenis*, *natural obligation*). Dalam undang-undang hanya dijumpai Pasal 1359 ayat (2) KUHPdt. Karena itu, tidak ada kesepakatan antara para penulis hukum mengenai sifat dan akibat hukum dari perikatan wajar, kecuali mengenai satu hal, yaitu sifat tidak ada gugatan hukum guna memaksa pemenuhannya. Kata wajar adalah terjemahan dari kata aslinya dalam bahasa Belanda "natuurlijk" oleh Prof. Koesoemadi Poedjosewojo dalam kuliah hukum perdata pada Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.

Perikatan wajar bersumber dari Undang-Undang dan kesusilaan seta kepatutan (*Moral and equity*). Bersumber pada Undang-Undang, artinya keberadaan perikatan wajar karena ditentukan oleh Undang-Undang. Jika Undang-Undang tidak menentukan, tidak ada perikatan wajar. Bersumber dari kesusilaan dan kepatutan, artinya keberadaan perikatan wajar karena adanya belas kasihan, rasa kemanusiaan, dan kerelaan hati yang ikhlas dari pihak debitor. Hal ini sesuai benar dengan sila kedua Pancasila dan dasar Negara Republik Indonesia.

Ada contoh-contoh yang berasal dari ketentuan undang-undang adalah seperti berikut ini :

- a. Pinjaman yang tidak diminta bunganya, Jika bunganya dibayar, tidak dapat dituntut pengembaliannya (Pasal 1766 KUHPdt)
- b. Perjudian dan pertaruhan, Undang-Undang tidak memberikan tuntutan hukum atas suatu utang yang terjadi karena perjudian karena perjudian pertaruhan (Pasal 1788 KUHPdt).
- c. Lampau waktu, Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan hapus karena kadaluarsa (lampau waktu) dengan lewatnya tenggang waktu tiga puluh hari tahun.
- d. Kepailitan yang di atur dalam undang-undang kepailitan.

G. HAPUSNYA PERIKATAN

Menurut ketentuan pasal 1381 KUHPdt, ada sepuluh cara hapusnya perikatan, yaitu:

1. Pembayaran

Yang dimaksud dengan pembayaran dalam hal ini tidak hanya meliputi penyerahan sejumlah uang, tetapi juga penyerahan suatu benda. Dalam hal objek perikatan adalah pembayaran uang dan penyerahan benda secara timbal balik, perikatan baru berakhir setelah pembayaran uang dan penyerahan benda.

2. Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti Penitipan

Jika debitor telah melakukan penawaran pembayaran dengan perantara notaries, kemudian kreditor menolak penawaran tersebut, atas penolakan kreditor itu kemudian debitor menitipkan pembayaran itu kepada panitera pengadilan negeri untuk disimpan. Dengan demikian, perikatan menjadi hapus (Pasal 1404 KUH Perdata). Supaya penawaran pembayaran itu sah perlu dipenuhi syarat-syarat :

- a. Dilakukan kepada kreditor atau kuasanya;
- b. Dilakukan oleh debitor yang wenang membayar;
- c. Mengenai semua uang pokok, bunga, dan biaya yang telah ditetapkan;
- d. Waktu yang ditetapkan telah tiba;
- e. Syarat dimana utang dibuat telah terpenuhi;
- f. Penawaran pembayaran dilakukan di tempat yang telah ditetapkan atau ditempat yang telah disetujui; dan
- g. Penawaran pembayaran dilakukan oleh notaries atau juru sita disertai oleh dua orang saksi.

3. Pembaruan Utang (Novasi)

Pembaruan utang terjadi dengan cara mengganti utang lama dengan utang baru, debitor lama dengan debitor baru. Dalam hal utang lama diganti dengan utang baru, terjadilah penggantian objek perikatan, yang disebut " Novasi Objektif". Disini utang lama lenyap. Dalam hal terjadi penggantian orangnya (subyeknya), maka jika debitornya yang diganti, pembaruan ini disebut "Novasi Subjektif Pasif" jika kreditornya yang diganti, pembaruan ini disebut "novasi subjektif aktif". Dalam hal ini utang lama lenyap.

4. Perjumpaan Utang (kompensasi)

Dikatakan ada perjumpaan utang apabila utang piutang debitor dan kreditor secara timbale balik dilakukan perhitungan. Dengan perhitungan itu utang piutang lama lenyap. Supaya utang itu dapat diperjumpakan perlu dipenuhi syarat-syarat :

- a. Berupa sejumlah uang atau benda yang dapat dihabiskan dari jenis dan kualitas yang sama;
- b. Utang itu harus sudah dapat ditagih; dan
- c. Utang itu seketika dapat ditentukan atau ditetapkan jumlahnya (pasal 1427 KUH Perdata)

Setiap utang apapun sebabnya dapat diperjumpakan, kecuali dalam hal berikut ini :

- a. Apabila dituntut pengembalian suatu benda yang secara melawan hukum dirampas dari pemiliknya, misalnya karena pencurian;
- b. Apabila dituntut pengembalian barang sesuatu yang dititipkan atau dipinjamkan;
- c. Terhadap suatu utang yang bersumber pada tunjangan naskah yang telah dinyatakan tidak dapat disita (Pasal 1429 KUH Perdata) ;
- d. Utang-utang Negara berupa pajak tidak mungkin dilakukan perjumpaan utang (yurisprudensi); dan
- e. Utang utang yang timbul dari perikatan wajar tidak mungkin dilakukan perjumpaan hutang (yurisprudensi).

5. Pencampuran Utang

Menurut ketentuan Pasal 1436 KUH Perdata, Pencampuran utang itu terjadi apabila kedudukan kreditor dan debitor itu menjadi satu tangan. Pencampuran utang tersebut terjadi demi hukum. Pada pencampuran hutang ini utang piutang menjadi lenyap.

6. Pembebasan Utang

Pembebasan utang dapat terjadi apabila kreditor dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari debitor dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perikatan dengan pembebasan ini perikatan menjadi lenyap atau hapus. Menurut ketentuan pasal 1438 KUH Perdata, pembebasan suatu hutang tidak boleh didasarkan pada persangkaan, tetapi harus di buktikan. Pasal 1439 KUH Perdata menyatakan bahwa pengembalian surat piutang asli secara

sukarela oleh kreditor kepada debitor merupakan bukti tentang pembebasan utangnya.

7. Musnahnya benda yang terutang

Menurut ketentuan pasal 1444 KUH Perdata, apabila benda tertentu yang menjadi objek perikatan itu musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang bukan karena kesalahan debitor, dan sebelum dia lalai, menyerahkannya pada waktu yang telah ditentukan; perikatan menjadi hapus (lenyap) akan tetapi, bagi mereka yang memperoleh benda itu secara tidak sah, misalnya, karena pencurian, maka musnah atau hilangnya benda itu tidak membebaskan debitor (orang yang mencuri itu) untuk mengganti harganya.

Meskipun debitor lalai menyerahkannya benda itu dia juga akan bebas dari perikatan itu apabila dapat membuktikan bahwa musnah atau hilangnya benda itu disebabkan oleh suatu keadaan di luar kekuasaannya dan benda itu juga akan mengalami peristiwa yang sama meskipun sudah berada di tangan kreditor.

8. Karena pembatalan

Menurut ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, apabila suatu perikatan tidak memenuhi syarat-syarat subjektif. Artinya, salah satu pihak belum dewasa atau tidak wenang melakukan perbuatan hukum, maka perikatan itu tidak batal, tetapi "dapat dibatalkan" (vernietigbaar, voidable). Perikatan yang tidak memenuhi syarat subjektif dapat dimintakan pembatalannya kepada pengadilan negeri melalui dua cara, yaitu :

- a. Dengan cara aktif, Yaitu menuntut pembatalan melalui pengadilan negeri dengan cara mengajukan gugatan.
- b. Dengan cara pembelaan, Yaitu menunggu sampai digugat di muka pengadilan negeri untuk memenuhi perikatan dan baru diajukan alasan tentang kekurangan perikatan itu.

Untuk pembatalan secara aktif, Undang-undang memberikan pembatasan waktu, yaitu lima tahun (pasal 1445 KUH Perdata), sedangkan untuk pembatalan sebagai pembelaan tidak diadakan pembatasan waktu.

9. Berlaku Syarat Batal

Syarat batal yang dimaksud disini adalah ketentuan berisi perikatan yang disetujui oleh kedua pihak, syarat tersebut apabila dipenuhi mengakibatkan perikatan itu batal (nietig, void) sehingga perikatan menjadi hapus. Syarat ini disebut "syarat batal". Syarat batal pada dasarnya selalu berlaku surut, yaitu sejak perikatan itu dibuat. Perikatan yang batal dipulihkan dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan.

10. Lampau Waktu (Daluarsa)

Menurut ketentuan pasal 1946 KUH Perdata, lampau waktu adalah alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang. Atas dasar ketentuan pasal tersebut dapat diketahui ada dua macam lampau waktu :

- (1) Lampau waktu untuk memperoleh hak milik atas suatu benda disebut *acquisitieve verjaring*.
- (2) Lampau waktu untuk dibebaskan dari suatu perikatan atau dibebaskan dari tuntutan disebut *extinctieve verjaring*.

Menurut ketentuan pasal 1963 KUH Perdata, untuk memperoleh hak milik atas suatu benda berdasar pada daluarsa (lampau waktu) harus dipenuhi unsur-unsur adanya iktikad baik; ada alas hak yang sah; menguasai benda itu terus-menerus selama dua puluh tahun tanpa ada yang menggugat, jika tanpa alas hak, menguasai benda itu secara terus-menerus selama 30 tahun tanpa ada yang mengugat.

Pasal 1967 KUH perdata menentukan bahwa segala tuntutan, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan hapus karena daluarsa, dengan lewat waktu 30 tahun. Sedangkan orang yang menunjukkan adanya daluarsa itu tidak usah menunjukkan alas hak dan tidak dapat diajukan terhadapnya tangkisan yang berdasar pada iktikad buruk. Benda bergerak yang bukan bunga atau piutang yang bukan atas tunjuk (*niet aan toonder*), siapa yang menguainya dianggap sebagai pemiliknya. Walaupun demikian, jika ada orang yang kehilangan atau kecurian suatu benda, dalam jangka waktu 3 tahun terhitung sejak hari hilangnya atau dicurainya benda itu, dia dapat menuntut kembali bendanya yang hilang atau dicuri itu sebagai miliknya dari tangan siapapun yang menguainya. Pemegang benda terakhir dapat menuntut pada

orang terakhir yang menyerahkan atau menjual kepadanya suatu ganti kerugian (pasal 1977 KUH Perdata).

Daluarsa tidak berjalan atau tertangguh dalam hal-hal seperti tersebut berikut ini:

- (1) Terhadap anak yang belum dewasa, orang di bawah pengampuan;
- (2) Terhadap istri selama perkawinan (ketentuan ini tidak berlaku lagi)
- (3) Terhadap piutang yang digantungkan pada suatu syarat selama syarat itu tidak terpenuhi; dan
- (4) Terhadap seorang ahli waris yang telah menerima suatu warisan dengan hak istimewa untuk membuat pendaftaran harta peninggalan mengenai hutang-piutangnya (pasal 1987-1991 KUH Perdata). Menurut ketentuan pasal 1381 KUHPdt, ada sepuluh cara hapusnya perikatan, yaitu:

RANGKUMAN

perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan, peristiwa, atau keadaan, Dari rumusan ini dapat diketahui bahwa perikatan itu terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan (*law of property*), dalam bidang hukum keluarga (*family law*), dalam bidang hukum waris (*law of succession*), dalam bidang hukum pribadi (*personal law*). Dalam kita undang-undang hukum perdata pasal 1331 ayat 1 dinyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, artinya apabila objek hukum yang dilakukan tidak berdasarkan niat yang tulus, maka secara otomatis hukum perjanjian tersebut dibatalkan demi hukum.

Sehingga masing-masing pihak tidak mempunyai dasar penuntutan di hadapan hakim. Akan tetapi, apabila hukum perjanjian tidak memenuhi unsur subjektif, misalnya salah satu pihak berada dalam pengawasan dan tekanan pihak tertentu, maka perjanjian ini dapat dibatalkan di depan hakim. Sehingga, perjanjian tersebut tidak akan mengikat kedua belah pihak. Hukum perjanjian ini akan berlaku apabila masing-masing pihak telah menyepakati isi perjanjian.

Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan, peristiwa atau keadaan. Dari rumusan ini dapat diketahui bahwa perikatan itu terdapat dalam bidang hukum dari harta kekayaan, dalam bidang hukum keluarga, dalam bidang hukum waris, dalam bidang hukum pribadi.

Dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1331 ayat 1 dinyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya artinya apabila objek hukum yang dilakukan tidak berdasarkan niat yang tulus, maka secara otomatis perjanjian tersebut dibatalkan demi hukum. Dengan demikian masing-masing pihak yang tidak mempunyai dasar hukum penuntutan dihadapan hakim akan tetapi apabila hukum perjanjian tidak memenuhi unsur subjektif, misalnya salah satu pihak berada dalam pengawasan dan tekanan pihak tertentu, maka perjanjian ini dapat dibatalkan di depan hakim, sehingga perjanjian tersebut tidak mengikat kedua belah pihak. Hukum perjanjian ini akan berlaku apabila masing-masing pihak telah menyepakati isi perjanjian.

PERTANYAAN LATIHAN

1. Apa yang dimaksud dengan hukum perikatan?
2. Apa perbedaan antara hukum perjanjian dengan hukum perikatan?
3. Sebutkan dan jelaskan unsur-unsur hukum perikatan!
4. Sebutkan hak dan kewajiban para pihak dalam hukum perikatan!
5. Sebutkan dan jelaskan berapa macam perikatan yang dikenal dalam masyarakat!
6. Sebutkan dan jelaskan hapusnya perikatan menurut Pasal 1381 KUHPerdata?

MUDUL V - VIII

HAK TANGGUNGAN

A. PENGERTIAN

Setelah menunggu selama 34 tahun sejak UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria menjanjikan akan adanya undang-undang tentang Hak Tanggungan, pada tanggal 9 April 1996, lahirlah UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Kehadiran lembaga hak tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti dari Hypotheek (selanjutnya disebut dengan hipotek) sebagaimana yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan Credietverband yang diatur dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 51 UUPA No. 5 Tahun 1960, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut. Kehadiran Undang-Undang Hak Tanggungan ini telah lama ditunggu-tunggu oleh masyarakat.

Dalam Penjelasan Umum UUHT dikemukakan bahwa ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan mengenai Hypotheek dan Credietverband berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum berlakunya hukum tanah nasional, sebagaimana ketentuannya telah diatur dalam UUPA dan dimaksudkan diberlakukan untuk sementara waktu, sambil menunggu terbentuknya undang-undang yang dimaksud dalam Pasal 51 UUPA.

St. Remy Sjahdeini mengatakan bahwa Ketentuan tentang Hypotheek dan Credietverband itu tidak sesuai lagi dengan asas-asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dan kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya, timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai jaminan atas tanah. Misalnya pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya sehingga peraturan perundang-undangan tersebut

dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan (Penjelasan Umum UUHT).

B. DEFINISI HAK TANGGUNGAN

Dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

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

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

Untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai definisi Hak Tanggungan tersebut, pada kesempatan ini akan diuraikan definisi mengenai hipotek sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1162 KUH Perdata. Dalam Pasal 1162 KUH Perdata tersebut dinyatakan bahwa: Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Dengan berpatokan pada definisi tersebut, unsur pokok yang terkandung di dalamnya adalah :

- hipotek adalah suatu hak kebendaan;
- objek hipotek adalah benda-benda tak bergerak;
- untuk pelunasan suatu perikatan.

C. ASAS-ASAS HAK TANGGUNGAN

Tujuan mempelajari asas hak tanggungan adalah untuk membedakannya dengan hak-hak tanggungan yang telah ada sebelum terbitnya UU Hak Tanggungan yang baru ini, termasuk asas hipotek yang ada sebelumnya. Untuk lebih jelasnya, asas-asas tersebut akan diuraikan sebagai berikut.

1. Hak Tanggungan Memberikan Kedudukan Hak yang Diutamakan

Mencermati pengertian Hak Tanggungan yang terdapat pada Pasal 1 UU Nomor 4 Tahun 1996, dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Menelaah dengan saksama terhadap **kalimat "kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu kepada kreditor lain"**, hal ini tidak dijumpai dalam ketentuan Pasal 1 maupun penjelasannya, namun kalimat tersebut dapat diketemukan dalam penjelasan umum Undang-Undang Hukum Hak Tanggungan (UUHT) dinyatakan bahwa:

Bahwa jika debitur cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Selain dalam penjelasan umum UUHT ditemukan pengertian mengenai kalimat "kedudukan yang diutamakan tertentu terhadap kreditor lain, juga dapat ditemukan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT ketentuan yang berbunyi bahwa:

Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan: (a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau (b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),

objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditemukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Berdasarkan uraian di atas, walaupun kreditor tertentu lebih didahulukan dibandingkan dengan kreditor lainnya, akan tetapi tetap mengalah kepada piutang-piutang negara. Dalam ketentuan piutang negara yang harus didahulukan dibandingkan dengan kreditor lainnya tersebut, maka dasar hukumnya dapat diketemukan dalam UU Nomor 9 Tahun 1994 tentang Perubahan UU Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan dijumpai ketentuan yang menentukan tagihan pajak mempunyai hak mendahului lainnya. Hal ini sesuai Pasal 21 UU Nomor 9 Tahun 1994 dinyatakan bahwa:

Hak mendahului tagihan pajak melebihi segala hak mendahului lainnya kecuali terhadap:

- a) *biaya perkara yang semata-mata disebabkan suatu penghukuman untuk melelang suatu barang;*
- b) *biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang;*
- c) *biaya perkara yang semata-mata disebabkan pelelangan dan penyelesaian suatu warisan.*

2. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi

Hak Tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, hal ini sesuai Ketentuan dalam Pasal 2 UU Nomor 4 Tahun 1996, dinyatakan bahwa:

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2). Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah

yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebankan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 UU Nomor 4 Tahun 1996 di atas, dalam penjelasannya dinyatakan bahwa:

Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Ketentuan ini merupakan pengecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks kemudian akan dijual kepada pemakai satu per satu, sedangkan untuk pembayarannya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan. Sesuai ketentuan ayat ini apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

3. Hak Tanggungan Hanya Dibebankan pada Hak Atas Tanah yang Telah Ada

Secara yuridis formal asas yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah ada diatur dalam Pasal 8 ayat (2) dinyatakan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang di kemudian hari tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan bagi pelunasan suatu utang. Begitu juga tidaklah mungkin untuk membebankan Hak Tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari.

Asas, ini juga merupakan asas yang sebelumnya sudah dikenal di dalam hipotek. Menurut Pasal 1175 KUH Perdata, hipotek hanya dapat dibebankan atas benda-benda yang sudah ada. Hipotek atas benda-benda baru akan ada di kemudian hari adalah batal .

4. Hak Tanggungan Dapat Dibebankan selain Atas Tanahnya juga Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Tersebut

Dalam kenyataannya Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada tanahnya, tetapi juga segala benda yang mempunyai keterkaitan dengan tanah tersebut. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 4 ayat (4) UU Nomor 4 Tahun 1996, dinyatakan:

Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (4) di atas, dapat disimpulkan bahwa yang dapat dijadikan jaminan selain benda-benda yang berkaitan dengan tanah, juga benda-benda yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut.

5. Hak Tanggungan Dapat Dibebankan Juga Atas Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang Baru akan Ada di Kemudian Hari

Meskipun Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, sepanjang Hak Tanggungan itu dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah, ternyata pada Pasal 4 ayat (4) memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada di kemudian hari.

Lebih jauh St. Remy Sjandeini mengatakan bahwa dalam pengertian "yang baru akan ada" ialah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah (hak atas tanah) yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Misalnya karena benda-benda tersebut baru ditanam (untuk tanaman) atau baru dibangun (untuk bangunan dan hasil karya) kemudian setelah Hak Tanggungan itu dibebankan atas tanah (hak atas tanah) tersebut .

Sejalan dengan asas yang berlaku di dalam Hak Tanggungan di atas, dalam kenyataannya hal tersebut sama dengan ketentuan dalam Pasal 1165 KUH I Perdata bahwa setiap hipotek 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 demi hukum terbebani pula dengan hak tanggungan.

6. Perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian Accessoir

Perjanjian Hak Tanggungan bukanlah merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, akan tetapi mengikuti perjanjian yang terjadi sebelumnya yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk yang terdapat pada Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Perjanjian yang mengikuti perjanjian induk ini dalam terminologi hukum. Belanda disebut perjanjian accessoir

Penegasan terhadap asas accesoir ini, dijelaskan dalam poin 8 penjelasan UU Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa:

Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau accessoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Selain penegasan yang termuat dalam penjelasan umum poin 8 di atas, secara tegas diatur dalam Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996. Dalam Pasal 10 ayat (1) dinyatakan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian Utang-piutang yang bersangkutan, sedangkan Pasal 18 ayat (1) huruf a menyatakan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

7. Hak Tanggungan Dapat Dijadikan Jaminan untuk Utang yang Akan Ada

Salah satu keistimewaan dari Hak Tanggungan adalah diperbolehkannya menjaminkan utang yang akan ada. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa:

Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

Seperti yang dikemukakan dalam penjelasan Pasal 3 ayat (1) UUHT, dapat dijadikannya Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang baru akan ada di kemudian hari adalah untuk menampung kebutuhan dunia perbankan berkenaan dengan timbulnya utang dari nasabah bank sebagai akibat dilakukannya pencairan atas suatu garansi bank. Juga untuk menampung timbulnya utang sebagai akibat pembebanan bunga atas pinjaman pokok dan pembebanan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

Sehubungan dengan terjadinya Hak Tanggungan terhadap utang yang baru ada, St. Remy Sjahdeini memberikan contoh, yaitu utang yang timbul sebagai akibat

nonpayment L/C ekspor oleh opening bank di luar negeri atas penyerahan dokumen-dokumen ekspor yang mengandung discrepancies (dokumen-dokumen yang diserahkan tidak sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam L/C), sedangkan sementara itu negotiating/paying bank (I i dalam negeri telah mengambil alih dokumen-dokumen tersebut dan telah membayarkan utangnya kepada eksportir. Apabila karena nonpayment tersebut eksportir tidak mampu dengan seketika membayar kembali dana yang telah dibayarkan oleh negotiating/paying bank kepadanya itu dan terpaksa diutang, utang yang timbul adalah utang yang muncul kemudian setelah Hak Tanggungan dibebankan.

Selain persyaratan yang telah dikemukakan di atas, masih terdapat persyaratan yang lain, yaitu utang yang baru akan ada di kemudian hari harus telah diperjanjikan terlebih dahulu. St. Remy Sjahdeini menyatakan ⁸: (*Ibid hlm. 12*)

Mengingat ketentuan Pasal 3 ayat (1) di atas, adalah mutlak bahwa bank dan nasabah harus terlebih dahulu telah diperjanjikan di muka atas utang yang baru akan ada di kemudian hari yang timbul sebagai akibat pencairan bank garansi yang merupakan fasilitas dari bank yang telah diterima oleh nasabah atau yang timbul sebagai akibat terjadinya payment atas L/C ekspor yang diterima nasabah dari luar negeri melalui bank yang bersangkutan. Dengan kata lain, selain dari adanya garansi bank (Jaminan bank), dan Letter of Credit yang diteruskan oleh bank kepada eksportir, mutlak harus ada pula perjanjian kredit antara bank dan nasabah untuk menampung timbulnya utang nasabah debitor apabila garansi bank dicairkan atau apabila terjadinya payment terhadap L/C tersebut. Dengan demikian, perjanjian kredit tersebut merupakan stand-by-loan agreement.

Sementara itu, sikap hipotek sama dengan sikap yang terdapat dalam UUHT mengenai dapatnya Hak Tanggungan dibebani terhadap utang yang akan ada di kemudian hari. Hal ini diatur dalam Pasal 1176 KUH Perdata dinyatakan bahwa: Suatu hipotek hanyalah sah, sekadar jumlah utang untuk mana ia telah diberikan, adalah tentu dan ditetapkan dalam kata. Jika utang bersyarat ataupun jumlahnya tidak tertentu maka pemberian hipotek senantiasa adalah sah sampai jumlah harga-taksiran, yang para pihak diwajibkan menerangkannya di dalam aktanya.

Beranjak dari ketentuan Pasal 1176 KUH Perdata di atas, maka penegasan dapat dilihat dalam Putusan H.R. 30 Januari 1953 N.J. 1953, 578 yang membenarkan bahwa hipotek boleh diberikan untuk menjamin utang yang pada saat hipotek itu dipasang, belum seluruhnya diserahkan oleh kreditor kepada debitor atau digunakan oleh kreditor kepada debitor atau digunakan debitor.

8. Hak Tanggungan Dapat Menjamin Lebih dari Satu Utang

Kelebihan dari Hak Tanggungan adalah berlakunya asas bahwa Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 3 ayat (2) dinyatakan bahwa:

Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

Dalam kaitannya dengan ketentuan Pasal 3 ayat (2) di atas, maka dalam penjelasan Pasal 3 ayat (2) dinyatakan bahwa:

Sering kali terjadi debitor berutang kepada lebih dari satu kreditor masing-masing didasarkan pada perjanjian utang-piutang yang berlainan, misalnya kreditor adalah suatu bank dan suatu badan afiliasi bank yang bersangkutan. Piutang pada kreditor tersebut dijamin dengan suatu Hak Tanggungan kepada semua kreditor dengan satu akta pemberian Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Bagaimana hubungan para kreditor satu dengan yang lain, diatur oleh mereka sendiri, sedangkan dalam hubungannya dengan debitor dan pemberi Hak Tanggungan kalau bukan debitor sendiri yang memberinya, mereka menunjuk salah seorang kreditor yang akan bertindak atas nama mereka. Misalnya mengenai siapa yang akan menghadap PPAT dalam pemberian Hak Tanggungan yang diperjanjikan dan siapa yang akan menerima dan menyimpan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan. Perjanjian dengan hanya berupa satu Hak Tanggungan bagi beberapa kreditor berdasarkan beberapa perjanjian kredit bilateral antara debitor yang sama

dengan masing-masing kreditor itu, hanyalah mungkin dilakukan apabila sebelumnya (sebelum kredit diberikan oleh kreditor-kreditor itu) telah disepakati oleh semua kreditor. Kesemua kreditor bersama-sama harus bersepakat bahwa terhadap kredit yang akan diberikan oleh masing-masing kreditor (bank) kepada satu debitor yang sama itu, jaminannya adalah berupa satu Hak Tanggungan saja bagi mereka bersama-sama kredit dari kesemua kreditor diberikan secara serentak. Bila tidak demikian halnya, para kreditor itu akan menjadi pemegang Hak Tanggungan pertama, kedua, ketiga, dan seterusnya. Masing-masing kreditor pasti akan saling mendahului untuk memperoleh hak yang diutamakan terhadap kreditor yang lain.

9. Hak Tanggungan Mengikuti Objeknya dalam Tangan Siapa pun Objek Hak Tanggungan Itu Berada

Asas Hak Tanggungan memiliki berbagai kelebihan karena undang-undang memberikan prioritas terhadap pemegang Hak Tanggungan dibandingkan dengan pemegang hak-hak lainnya. Salah satu asas selain asas yang telah diuraikan di atas, adalah asas Hak Tanggungan mengikuti objek di manapun objek itu berada Hal ini sesuai ketentuan Pasal 7 UU Nomor 4 Tahun 1996 dinyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada.

Menurut St. Remy Sjahdeini, hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh sebab apa pun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapa pun benda itu berpindah. Ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ini merupakan materialisasi dari asas yang disebut *droit de suite atau zaakgevolg*. Asas ini juga diambil dari hipotek yang diatur dalam KUH Perdata Pasal 1163 ayat (2) dan Pasal 1198 KUH Perdata."

Asas ini seperti halnya dalam Hipotek, memberikan hak kebendaan (zakelijkrecht). Hak Kebendaan dibedakan dengan hak perorangan (persoonlijkrecht). Hak kebendaan adalah hak mutlak. Artinya, hak ini dapat dipertahankan terhadap siapa pun. Pemegang hak tersebut berhak untuk

menuntut siapa pun juga yang mengganggu haknya itu. Dilihat secara pasif setiap orang wajib menghormati hak itu. Sedangkan hak perorangan adalah relatif. Artinya, hak ini hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu saja. Hak tersebut hanya dapat dipertahankan terhadap debitor itu saja. Secara pasif dapat dikatakan bahwa seseorang tertentu wajib melakukan prestasi terhadap pemilik dari hak itu.

10. Di atas Hak Tanggungan Tidak Dapat Diletakkan Sita oleh Peradilan

Alasan kehadiran asas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh peradilan merupakan respons terhadap seringnya peradilan meletakkan sita terhadap hak atas tanah yang di atasnya diletakkan hak tanggungan.

Memang seharusnya menurut hukum terhadap Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita. Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenankannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri. Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan, berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dan kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh St. Remy Sjahdeini di atas, maka dalam perkembangannya sebelum diundangkannya UU Nomor 4 Tahun 1996 telah direspons oleh Mahkamah Agung dengan putusannya Nomor 394k/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 dengan amar putusannya berbunyi bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik) tidak dapat diletakkan sita jaminan.

11. Hak Tanggungan Hanya Dapat Dibebankan atas Tanah Tertentu

Asas yang berlaku terhadap Hak Tanggungan yang hanya dapat dibebankan hanya atas tanah tertentu, diilhami oleh asas yang juga berlaku di dalam hipotek, yaitu yang diatur Pasal 1174 KUH Perdata. Sementara itu asas ini diatur

dalam Pasal 8 dan Pasal 11 huruf c UU Nomor 4 Tahun 1996. Dalam Pasal 8 UU Nomor 4 Tahun 1996 dinyatakan bahwa:

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk meletakkan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan, harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Berkaitan dengan ketentuan Pasal 8 di atas, maka dalam penjelasan Pasal 8 ayat (2) dinyatakan bahwa:

Oleh karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berkaitan dengan ketentuan Pasal 8 UU Nomor 4 Tahun 1996 di atas, selanjutnya ketentuan Pasal 11 ayat (1) huruf e menyatakan bahwa uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Di dalam akta pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian jelas mengenai objek Hak Tanggungan, tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas sebagaimana yang dimaksud itu apabila objek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya.

Kata-kata "uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan " dalam Pasal 11 ayat (1) huruf e menunjukkan bahwa objek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan."

.Walaupun demikian, sepanjang dibebankan atas "benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut", Hak Tanggungan dapat dibebankan atas benda-benda

yang berkaitan dengan tanah tersebut, yang baru akan ada, sepanjang hal itu telah diperjanjikan secara tegas. Karena belum dapat diketahui apa wujud dari benda-benda yang berkaitan-dengan tanah itu, juga karena baru akan ada di kemudian hari, hal itu berarti asas spesialisitas tidak berlaku sepanjang mengenai "benda-benda yang berkaitan dengan tanah".

12. Hak Tanggungan Wajib Didaftarkan

Dalam kaitannya dengan asas Hak Tanggungan wajib didaftar, hal ini sesuai ketentuan Pasal 13 UU Nomor 4 Tahun 1996 dinyatakan:

Bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh kantor Pertanahan dengan membuatkan buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan Berta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Adalah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu objek Hak Tanggungan bila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya dengan cara pencatatan pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.

Lebih jauh St. Remy Sjahdeini mengatakan bahwa asas publisitas ini juga merupakan pasal hipotek sebagaimana ternyata dalam Pasal 1179 KUH Perdata yang dinyatakan bahwa pembukuan Hipotek harus dilakukan dalam register-register umum yang memang khusus disediakan untuk itu. Jika pembukuan demikian tidak dilakukan, Hipotek yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan apa pun, juga tidak mempunyai kekuatan terhadap kreditor-kreditor preferen (yang tidak dijamin dengan Hipotek).

Menurut UU No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, pada pasal 12 ayat (1) jo UU No 20 tahun 2011 ditegaskan "Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan utang dengan: dibebani tanggungan, jika tanahnya tanahmilikatauhakgunabangunan.

Dibebani fiducia, jika tanahnya hak pakai atau tanah Negara, namun dengan keluarnya UUHT maka hak pakai tidak lagi dibebankan dengan fiducia tetapi dengan hak tanggungan (pasal 27 UUHT). Selain obyek hak tanggungan seperti tersebut di atas, UUHT juga membuka kemungkinan pembebanan hak tanggungan atas tanah berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya (pasal 4 ayat (4)), sepanjang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. bangunan dan tanah yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya dan bangunan tersebut melekat pada tanah yang bersangkutan.
2. pembebanannya dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
3. Ketentuan pasal 4 ayat (4) UUHT tersebut di atas sebagai konsekuensi dari penerapan asas pemilikan secara horizontal yang diambil dari hukum adat.

D. KEDUDUKAN KREDITOR

Hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa didukung oleh suatu perjanjian (perjanjian kredit) antara debitor dan kreditor. Dalam perjanjian itu diatur tentang hubungan hukum antara kreditor dan debitor, baik menyangkut besarnya jumlah kredit yang diterima oleh debitor, jangka waktu pengembalian kredit, maupun jaminan yang nantinya akan diikat dengan hak tanggungan. Oleh karena hak tanggungan tidak dapat dilepaskan dari perjanjian kredit, itulah sebabnya maka hak tanggungan dikatakan *accessoir* (mengikuti) perjanjian pokoknya.

Kredit yang diberikan oleh kreditor mengandung resiko, maka dalam setiap pemberian kredit, bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa ada suatu perjanjian tertulis. Itu sebabnya diperlukan suatu jaminan kredit dengan disertai keyakinan akan kemampuan debitor melunasi utangnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 8 UU Perbankan No.7/1992 yang menyatakan dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan.

Dalam menjalankan suatu perjanjian khususnya dalam perjanjian kredit, para pihak (debitor, kreditor) selalu dibebani dua hal yaitu hak dan kewajiban. Oleh Subekti (1979:29) mengatakan suatu perikatan yang dilahirkan oleh suatu perjanjian, mempunyai dua sudut: sudut kewajiban-kewajiban (obligations) yang dipikul oleh suatu pihak dan sudut hak-hak atau manfaat, yang diperoleh oleh lain pihak, yaitu hak-hak menurut dilaksanakannya sesuatu yang disanggupi dalam perjanjian itu. Jadi hak tanggungan merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Maksud dari kreditor diutamakan dari kreditor lainnya yaitu apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan dapat menjual barang agunan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitor. Kedudukan diutamakan tersebut tentu tidak mempengaruhi pelunasan utang debitor terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Hukum mengenai perkreditan modern yang dijamin dengan hak tanggungan mengatur perjanjian dan hubungan utang-piutang tertentu antara kreditor dan debitor, yang meliputi hak kreditor untuk menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan (obyek hak tanggungan) dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut jika debitor cidera janji.

Kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain ("droit de preference") untuk mengambil pelunasan dari penjualan tersebut. Kemudian hak tanggungan juga tetap membebani obyek hak tanggungan ditangan siapapun benda itu berada, ini berarti bahwa

kreditor pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain ("droit de suite").

Dalam hal terjadinya pengalihan barang jaminan kepada pihak lain tanpa seizing pihak kreditor maka kreditor dapat mengajukan action pauliana yaitu hak dari kreditor untuk membatalkan seluruh tindakan kreditor yang dianggap merugikan.

Dengan demikian, dalam perjanjian tanggungan, pihak kreditor tetap diberikan hak-hak yang dapat menghindarkannya dari praktek-praktek "nakal" debitor atau kelalaian debitor.

E. Janji-Janji Hak Tanggungan

Asas Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu diatur dalam Pasal 11 ayat (2) yang dinyatakan sebagai berikut:

Dalam Akta pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain:

janji yang membatasi pemberian Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewas dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tats susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

- a. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cedera janji;
- b. janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya

- stall dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- c. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cedera janji;
 - d. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa, objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
 - e. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atau objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - f. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
 - g. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;
 - h. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Berangkat dari ketentuan Pasal 1 ayat (2) di atas, maka menurut St. Remy Sjahdeini, janji-janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT itu bersifat fakultatif dan limitatif. Bersifat fakultatif karena janji-janji itu boleh dicantumkan atau tidak dicantumkan, baik seluruhnya maupun sebagiannya, Bersifat tidak limitatif karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain, selain dari janji-janji yang telah disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2).

1. Hak Tanggungan Tidak Boleh Diperjanjikan untuk Dimiliki Sendiri oleh Pemegang Hak Tanggungan Apabila Cedera Janji

Asas Hak Tanggungan yang mencantumkan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan bila cedera janji, sebenarnya beralasan dari asas yang tercantum dalam Hipotek sesuai ketentuan Pasal 1178

KUH Perdata, yang janji demikian tersebut disebut Vervalbeding Pengaturan asas Hak Tanggungan yang tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan bila cedera janji diatur Pasal 12 U I I Nomor 4 Tahun 1996 dinyatakan bahwa, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor cedera janji, batal demi hukum.

Dalam penjelasan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dinyatakan bahwa, ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan karena debitor cedera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli objek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Larangan pencantuman janji yang demikian, dimaksudkan untuk melindungi debitor, agar dalam kedudukan yang lemah dalam menghadapi kreditor (bank) karena dalam keadaan sangat membutuhkan utang (kredit) terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugi kannya.

2. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Mudah dan Pasti

Pencantuman asas Hak Tanggungan ini berkaitan dengan mencegah terjadinya cedera janji yang dilakukan pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, apabila terjadi cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mendapatkan prioritas pertama menjual objek Hak Tanggungan. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT dinyatakan bahwa:

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

Berkaitan dengan ketentuan Pasal 6 UUHT di atas, dalam penjelasan Pasal 6 tersebut dijelaskan sebagai berikut:

Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek 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 kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemegang Hak Tanggungan.

Dengan mengacu pada ketentuan Pasal 6 di atas, maka apabila debitur cedera janji, hal ini dapat dimintakan untuk melaksanakan eksekusi atau yang lazim disebut parate eksekusi. Oleh karena itu, parate eksekusi yang terdapat di dalam Hipotek berbeda dengan parate eksekusi yang terdapat di dalam Hak Tanggungan. Pada parate eksekusi yang terdapat pada Hipotek, pemegang Hipotek hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan hal yang demikian itu dalam pemberian Hak Hipoteknya.

Sementara dalam Hak Tanggungan, hak pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT atau dengan kata lain, diperjanjikan atau tidak diperjanjikan, hak itu demi hukum dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan.

Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bakti adanya Hak Tanggungan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat irahirah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlalu sebagai pengganti grosse acte Hipotek sepanjang mengenai tanah."

F. PERINGKAT HAK TANGGUNGAN

Hak Tanggungan memiliki peringkat sesuai dengan waktu pendaftarannya. Hak Tanggungan tersebut didaftar di Kantor Pertanahan. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 5 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 dinyatakan bahwa:

Suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Apabila suatu objek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 1, 2 dan 3).

Ketentuan mengenai penentuan dari urutan peringkat dari beberapa Hak Tanggungan yang telah dibukukan pada tanggal yang sama sebagaimana dikemukakan di atas merupakan perbaikan dari ketentuan mengenai penentuan peringkat dari beberapa Hipotek yang dibukukan pada tanggal yang sama sebagaimana dalam Pasal 1181 ayat (2) KUHPerdara. Dalam Pasal 1181 KUH Perdata tersebut dinyatakan bahwa mereka yang dibukukan pada hari yang sama, bersama-sama mempunyai suatu Hipotek yang bertanggung sama, tidak peduli pada jam mana pembukuan itu dilakukan, sekalipun jam dilakukan pembukuan itu dicatat oleh pegawai penyimpan Hipotek.

G. BERALIHNYA HAK TANGGUNGAN

Suatu hal yang tidak dapat dipungkiri bahwa sebagai suatu hak, konsekuensinya suatu saat akan beralih atau dialihkan kepada pihak yang lain. Hal ini pulalah yang menimpa mengenai Hak Tanggungan, suatu saat akan berpindah ke pihak lain. Hal ini diatur dalam Pasal 16 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 dinyatakan bahwa:

Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena **cessie** (*Cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak*

lain.), subrogasi (Subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitor), pewarisan, atau sebab-sebab lain (Yang dimaksud dengan sebab-sebab lain, adalah hal-hal lain selain yang diperinci pada ayat ini, misalnya dalam hal terjadinya pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru).

*Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru (ayat (1)). Beralihnya Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan (ayat (2)). Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan (ayat (3)). Tanggal pencatatan pada buku-tanah adalah tanggal **hari ketujuh** setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh tempo pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya (ayat (4)). Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan (ayat (5)).*

Berangkat dari ketentuan Pasal 16 di atas, maka dalam penjelasan Pasal 16 ayat (1) dinyatakan bahwa, karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.

Ketentuan ini sangat penting bagi praktik perbankan. Dalam praktik perbankan, sering kredit bank, dalam arti sebagai piutang bank, diambil alih oleh bank lain. Dengan kata lain, terjadi penggantian kreditor dengan nasabah debitor yang sama. Hal ini sering pula terjadi dalam hal kredit sindikasi, yaitu peserta sindikasi dari pasar sindikasi perdana (primary market of syndicated loan) menjual penyertaannya kepada peserta sindikasi baru dalam pasar sekunder (secondary market of syndicated loan). Jual beli

penyertaan sindikasi kredit tersebut sering terjadi bagi kredit-kredit sindikasi yang berbentuk transferable loan facility. Transaksi penjualan penyertaan sindikasi kredit ini lazim disebut debt sale.

Mencermati ketentuan Pasal 16 di atas, maka akan menimbulkan persoalan baru, yakni berkisar pada praktik perbankan yang sering timbul terjadinya pergantian debitor. Sebab yang dipersoalkan pada Pasal 16 ini, hanya pergantian kreditor (bank) saja. Pertanyaan ini diatur dalam KUH Perdata, ditentukan bahwa terjadinya penggantian debitor dapat dilakukan dengan menggunakan lembaga novasi (pembaruan utang).

Menurut St. Remy Sjahdeini, ***Hak Tanggungan tidak dapat beralih karena novasi.*** Menurut Pasal 1381 KUH Perdata, perjanjian (lama) berakhir karena dibuatnya perjanjian baru atau novasi. Sementara menurut Pasal 18 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu. Jadi, karena perjanjian baru yang mengakhiri perjanjian lama, Hak Tanggungan menjadi berakhir pula.

Ketentuan dalam Pasal 16 UUHT di atas yang tidak mengatur tentang diperbolehkannya pergantian debitor berpatokan pada Pasal 1422 KUH Perdata yang dinyatakan pergantian debitor tidak mengakibatkan beralihnya Hipotek atas benda milik debitor lama kepada pemilik debitor baru. Apabila pembaruan utang diterbitkan dengan penunjukan debitor baru yang menggantikan debitor lama, maka hak-hak istimewa dan hipotek-hipotek yang dari semula mengikuti piutang, tidak berpindah atas barang-barang debitor baru.

Dengan demikian, apabila Hak Tanggungan diberlakukan untuk menjamin utang baru akibat perjanjian ***novasi tidak dapat dimungkinkan dengan menerapkan Pasal 3 ayat (1) UUHT, sekalipun Pasal 3 ayat (1) dinyatakan, Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan utang baru, akan tetapi utang yang baru itu harus telah diperjanjikan sebelumnya. Perjanjian novasi yang dikemukakan di atas tidaklah mungkin diperjanjikan sebelumnya.***

Untuk mengatasi persoalan di atas, St. Remy Sjahdeini menawarkan konsep dengan menyatakan bahwa:

Untuk mengakomodasi kebutuhan perbankan agar Hak Tanggungan dapat tetap melekat pada kredit (yang bermasalah) yang dialihkan oleh bank kepada pihak lain sebagai debitor baru yang menggantikan debitor yang lama, haruslah penggantian debitor itu ditempuh bukan melalui lembaga novasi. Karena KUH Perdata tidak terdapat yang memungkinkan terjadinya penggantian debitor selain dari novasi, maka harus dibuat perjanjian khusus di antara pihak yang menginginkan terjadinya penggantian debitor itu tanpa mengakhiri perjanjian utang piutangnya. Perjanjian tersebut adalah "***Perjanjian Pengambilalihan Utang***".

H. PEMBERIAN, PENDAFTARAN, DAN PENCORETAN HAK TANGGUNGAN

Suatu proses yang ditempuh dalam peralihan hak atas tanah yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan adalah melalui suatu proses pemberian, pendaftaran, dan pencoretan Hak Tanggungan tersebut.

1. Tata Cara Pemberian dan Pendaftaran Hak Tanggungan

Tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan, diatur dalam Pasa 1 17 UUHT Tahun 1996 dinyatakan bahwa:

Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi bukitanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tats cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Ketentuan Pasal 17 UUHT di atas menginginkan agar peraturan pelaksanaannya ditindaklanjuti dengan ketentuan Peraturan Pemerintah, akan tetapi yang dikeluarkan oleh Pemerintah adalah Peraturan Menteri

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan sertifikat Hak Tanggungan. Oleh karena itu, peraturan pemerintah yang akan dijadikan jbaran Pasal 17 UUHT ini, misalnya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tata cara pemberian Hak Tanggungan merupakan kunci terjadinya proses pelimpahan kepada pihak ketiga, karena di dalamnya terdapat janji pelunasan utang. Tata cara ini diatur dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT yang dinyatakan sebagai berikut :

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan (ayat 1, 2, dan 3).

Sejalan dengan ketentuan Pasal 10 ayat(2) di atas, dalam penjelasan Pasal 10 ayat (3) dinyatakan bahwa:

Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada, akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud di atas pada waktu ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit.

Di samping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertifikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan.

Menurut St. Remy Sjahdeini, ketentuan Pasal 10 ayat (3) itu merupakan keterkaitan dengan ketentuan Pasal 8 UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang di didalam penjelasan pasal tersebut dikemukakan bahwa tanah girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan.

Menelaah dengan cermat ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT dan penjelasannya, serta ketentuan Pasal 8 UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, maka menurut penulis pada tataran hukum formal dimungkinkan untuk menjadikan bukti girik, petuk, dan sejenisnya dijadikan jaminan utang, akan tetapi pada tataran operasional bank sulit menerima tanda bukti tersebut.

Hal inilah yang menjadi permasalahan, sebab dalam kenyataan bank akan menerima tanah yang akan dijadikan agunan kalau tanah tersebut telah memiliki sertifikatnya.

Sementara itu, banyak masyarakat di desa yang memiliki tanah dengan hanya mengandalkan tanda bukti yang bukan merupakan girik, petuk, sebab girik dan petuk hanya dikenal di Pulau Jawa dan Sumatra.

Dengan demikian, yang perlu dilakukan oleh pemerintah untuk menindaklanjuti ketentuan Pasal 8 UU Nomor 7 Tahun 1992 tersebut, perlu dibuatkan peraturan yang membedakan antara tanda girik dan petuk yang ada di Jawa dan Sumatra dengan yang ada di luar Jawa dan Sumatra tersebut. Dalam artian bahwa di luar Jawa dan Sumatra tanda bukti yang telah diakui oleh masyarakat setempat diterima sama dengan girik dan petuk yang terdapat di Jawa dan Sumatra tersebut.

Dalam kaitannya dengan ketentuan Pasal 10 UUHT di atas, pemberian Hak Tanggungan juga harus memenuhi persyaratan yang berkaitan dengan identitas pemegang Hak Tanggungan tersebut. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 11 UUHT dinyatakan bahwa:

Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan *(Apabila Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang-perorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.)*
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih *(Dengan dianggapnya kantor PPAT sebagai domisili di Indonesia, bagi pihak yang berdomisili di luar negeri apabila domisili pilihannya tidak disebut di dalam akta, syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi).*
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1). *(penunjukan utang atau utang-utang yang dijamin*

sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan)

- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan. *(Uraian yang jelas mengenai Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya)*

Berkaitan dengan ketentuan Pasal 11 ayat (1) di atas, maka dalam penjelasan Pasal 11 ayat (1) di atas dinyatakan bahwa:

Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai objek maupun utang yang dijamin.

2. Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan

Dalam Pasal 13 ayat (1) diatur mengenai pemberian Hak Tanggungan, yaitu wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Kemudian di dalam Pasal 11 ayat (2) dan ayat (3) dijelaskan bagaimana caranya pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan. Menurut St. Remy Sjahdeini, tata cara pelaksanaan adalah sebagai berikut.

- a. Setelah penandatanganan Akta pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan Akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang

bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

- b. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- c. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya:

Dengan berpatokan pada ketentuan Pasal 13 UUHT di atas, maka teknis pendaftaran mengenai Hak Tanggungan tetap mengacu kepada ketentuan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Tata Cara Pencoretan Hak Tanggungan

Suatu Hak Tanggungan dapat dilakukan pencoretan apabila tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan telah dihapus. Namun demikian, dalam kaitannya dengan pencoretan Hak Tanggungan, hal ini diatur dalam Pasal 22 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa:

Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

Sejalan dengan pencoretan Hak Tanggungan di atas, maka sebelum dilakukannya pencoretan, harus didahului dengan mengajukan permohonan oleh

para pihak kepada Kantor Pertanahan. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 22 ayat (4) dinyatakan bahwa:

Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberikan catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berkaitan dengan ketentuan dalam Pasal 22 ayat (4) di atas, bagaimana kalau ada pihak yang berkepentingan tidak mau melakukan pencoretan terhadap Hak Tanggungan. Permasalahan ini dijawab oleh Pasal 22 ayat (5), (6), dan ayat (7) UUHT yang dinyatakan sebagai berikut.

Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh pengadilan lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan (Pasal 6). Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan (ayat (7)).

H. CONSEN ROYA

Hak Tanggungan hapus sesuai dengan bunyi pasal 18 UUHT.

Pencoretan catatan/roya Hak Tanggungan dilakukan demi tertib administrasi.

Pasal 22 UUHT menyebutkan setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 dan Kantor Pertanahan mencoret Hak Tanggungan tersebut pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya.

Dalam hal kreditur tidak mau membantu proses pencoretan Hak Tanggungan maka hakim dapat campur tangan dengan cara :

- mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut pada Ketua Pengadilan negeri, di wilayah hukum Hak Tanggungan didaftar.
- Jika pencoretan tersebut berkaitan dengan sengketa yang tengah diproses di Pengadilan Negeri lain yang menurut pasal 22 ayat (6) UUHT debitor melakukan permohonan yang diajukan pada Pengadilan Negeri dimana perkara tersebut tengah diproses.
- Selanjutnya atas dasar perintah PN maka melakukan permohonan yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan/putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Lalu bagaimana apabila sertifikat HT hilang dan sudah dilakukan pelunasan terhadap kreditor terkait hutang debitor?

Hal ini bisa menggunakan mekanisme consen roya, yaitu jika sertifikat hak tanggungan dan surat roya hilang, maka dibuatlah akta consen roya dihadapan notaris, caranya sebagai berikut :

- a. Membuat surat laporan hilang dari kepolisian
- b. Surat pernyataan hilang dari pemegang hak tanggungan
- c. Surat lunas dari bank
- d. Salinan akta hak tanggungan
- e. Surat keterangan roya dari bank.

I. HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN

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

Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut: :

1. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan (ayat (1)). Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan (ayat (2)).

Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pemberi hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan (ayat (3)). Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin (ayat (4)).

Sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 18 UUHT di atas, dalam penjelasan Pasal 18 ayat (1) dinyatakan bahwa:

Sesuai dengan sifat aksesori dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan hapus juga.

Selain itu, pemegang Hak Tanggungan melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UUPA, atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dijadikan objek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan dapat diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu

tersebut, Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Sementara itu, hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri, hal ini diatur lebih lanjut dalam Pasal 19 ayat (1) UUHT yang dinyatakan sebagai berikut. Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUHT di atas, maka bagaimana penyelesaiannya apabila pemegang Hak Tanggungan tidak mengabulkan permohonan pembeli? Persoalan ini dijawab oleh Pasal 19 ayat (3) dinyatakan sebagai berikut.

Apabila objek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara Para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan objek Hak Tanggungan dari beban melebihi harga pembeliannya, pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi objek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan pembagian hasil penjualan lelang di antara Para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut perundang-undangan yang berlaku.

Sekalipun tidak ditentukan secara eksplisit di dalam UUHT mengenai apa yang dapat ditempuh oleh pembeli apabila pemegang Hak Tanggungan dalam hal hanya ada satu Hak Tanggungan yang dibebankan atas objek hak tanggungan ternyata tidak bersedia memberikan persetujuannya (memberikan surat persetujuan) agar benda yang dibeli oleh pembeli itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.

Karena itu, sejalan dengan asas yang ditentukan dalam Pasal 19 ayat (3) UUHT, pembeli dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk

melakukan pembersihan yang dimaksud, maka bila cara ini tidak dimungkinkan untuk ditempuh, sudah barang tentu tidaklah mungkin terjadi pembelian di dalam pelelangan dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan itu (pelelangan umum tidak ada pembelinya). Siapa yang akan ikut menjadi pembeli dari pelelangan umum mengingat sudah menjadi kenyataan di dalam praktik, bahwa harga penjualan pelelangan umum sering tidak dapat terjadi pada harga nilai pasar dari objek Hak Tanggungan itu. Pembeli lelang selalu ingin memperoleh kesempatan membeli dengan harga murah (di bawah harga pasar).

Beranjak dari ketentuan Pasal 19 ayat (1) di atas, khusus untuk Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai untuk rumah tempat tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan dan pemiliknya bermaksud untuk meningkatkan statusnya menjadi Hak Milik. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1996 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.

Sehubungan dengan ketentuan ini, berlaku ketentuan sebagaimana disebut di bawah ini :

- a. Perubahan hak tersebut dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan.
- b. Perubahan hak tersebut mengakibatkan Hak Tanggungan hapus.
- c. Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya mendaftarkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diubah menjadi Hak Milik, bersamaan dengan pendaftaran Hak Milik yang bersangkutan.
- d. Untuk melindungi kepentingan kreditor/bank yang semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang menjadi hapus, sebelum perubahan hak didaftarkan, pemegang hak atas tanah dapat memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan objek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut.
- e. Setelah perubahan hak dilakukan, pemegang hak atas tanah dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas Hak Milik yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri atau melalui SKMHT.

Berdasarkan ketentuan PNMA/KBPN tersebut, secara hukum hapusnya Hak Tanggungan adalah pada saat pendaftaran Hak Milik tersebut dilakukan. Oleh karena itu, sebelum perubahan hak didaftar, pemegang Hak atas tanah sebaiknya memberikan SKMHT dengan objek Hak Milik yang diperolehnya, karena setelah Hak Milik di daftar, Hak Tanggungan menjadi hapus. Pada saat hapusnya Hak Tanggungan itu kreditor menjadi kreditor konkuren yang hanya dijamin dengan SKMHT. Namun kemudian kreditor dapat membuat APHT berdasarkan SKMHT itu. Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.

J. EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Suatu masalah yang sering kali timbul adalah posisi pemegang Hak Tanggungan akibat pemberi Hak Tanggungan mengalami pailit. Masalah ini telah diatur dalam Pasal 21 UUHT yang menyatakan bahwa apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini.

Berkaitan dengan posisi pemegang Hak Tanggungan terhadap pailitnya pemberi Hak Tanggungan, maka kedudukan pemegang Hak Tanggungan akibat jatuh pailitnya pemberi Hak Tanggungan selanjutnya diatur oleh UU Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan (sebagaimana diganti dengan UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU). Dalam Pasal 56A UU Kepailitan tersebut dinyatakan hak preferen dari kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi hak atas tanah ditangguhkan pelaksanaannya untuk jangka waktu paling lama 90 hari terhitung sejak tanggal putusan pailit ditetapkan. Meskipun ditangguhkan eksekusinya, hak atas tanah tersebut tidak boleh dipindah-tangankan oleh kurator. Harta pailit yang dapat digunakan atau dijual oleh kurator terbatas hanya pada barang persediaan (inventory) dan atau barang bergerak (current asset) meskipun harta pailit tersebut dibebani dengan hak agunan kebendaan.

Dalam kaitannya dengan ketentuan Pasal 56A di atas, dalam penjelasan Pasal 56A dinyatakan bahwa:

Maksud penangguhan ini bertujuan antara lain untuk memperbesar kemungkinan tercapainya perdamaian, atau untuk memperbesar kemungkinan mengoptimalkan harta pailit, atau untuk memungkinkan kurator melaksanakan tugasnya secara optimal. Selama berlangsungnya jangka waktu penangguhan, segala tuntutan hukum untuk memperoleh Pelunasan atas suatu piutang tidak dapat dijatuhkan dalam sidang peradilan, dan baik kreditor maupun pihak ketiga dimaksud dilarang mengeksekusi atau memohonkan sita atas barang yang menjadi agunan.

Sebagaimana diketahui bahwa Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cedera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh Pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.

Untuk menjaga jangan sampai penjualan tersebut tidak fair, maka penjualan atas hak yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan tersebut dilakukan secara lelang. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) yang pada prinsipnya menyatakan: objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Berkaitan dengan penjualan jaminan benda di mana pemegang Hak Tanggungan pertama mendapatkan hak istimewa untuk melakukan penjualan terhadap objek Hak Tanggungan tersebut, ketentuan ini didasarkan Pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.

Selain pemegang pertama pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut di pelelangan umum, pemegang Hak Tanggungan pertama juga mendapatkan hak untuk melakukan penjualan di bawah

tangan. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT dinyatakan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek 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 objek Hak tanggungan hanya dilaksanakan apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, bank tidak mungkin-melakukan penjualan di bawah tangan dari objek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitor tidak menyetujuinya.

Berkaitan dengan masalah diperbolehkannya pemegang Hak Tanggungan melakukan penjualan terhadap objek Hak Tanggungan di bawah tangan, timbul persoalan, bagaimana kalau kredit yang dijamin dengan agunan macet, langkah apa yang dilakukan oleh bank? St. Remy Sjandeni berpendapat :

Agar bank kelak setelah kredit diberikan tidak mengalami kesulitan yang demikian, bank pada waktu kredit diberikan mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa bank diberi kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan atau meminta kepada debitor untuk memberikan surat kuasa khusus yang memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan.

Parate Eksekusi

Mereposisi tujuan utama pelaksanaan parate eksekusi.

Dasar ketentuan parate eksekusi terdapat pada Pasal 6 UUHT, dimana disebutkan bahwa:

"Apabila debitor 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."

Membongkar konsep keadilan dalam parate eksekusi tidak dapat dilihat secara parsial, sepotong-sepotong, dan terpisah antara tujuan filosofis dan pelaksanaannya, namun harus secara komprehensif di dalam secara menyeluruh. Artinya, nilai keadilan yang terkandung dalam doktrin parate

eksekusi harus berangkat dari konsep dasar adanya hak dan kewajiban yang lahir dan harus dilaksanakan oleh kreditur dan debitur dalam melaksanakan perjanjian kredit. Secara filosofis keinginan akan adanya keadilan dalam parate eksekusi ahir untuk melindungi kepentingan kreditur disatu sisi, dan disisi lain untuk menjaga debitur untuk melakukan kewajiban pembayaran atas fasilitas pembayaran kredit yang telah diterimanya.

Senada dengan hal tersebut, John Rawls memberikan penekanan keadilan dapat dicapai manakala pendistribusian hak dan kewajiban dalam masyarakat terjadi secara berimbang. Sebab dengan perimbangan hak dan kewajiban, maka setiap orang berpeluang memperoleh manfaat darinya dan secara nyata, serta menanggung beban yang sama.¹⁶ Hal ini diartikan bahwa keadilan akan tercapai bilamana antara kreditur dan debitur sama-sama melakukan kewajiban sesuai dengan kesepakatan. Oleh karenanya maka bilamana kreditur telah melakukan kewajiban, dan debitur telah melakukan hak menerima fasilitas kredit, maka seharusnya debitur harus melakukan kewajiban pembayaran terhadap kreditur sebagai gantinya.

Distorsi makna parate eksekusi dengan mencampurbaurkannya dengan makna eksekusi *rosse akta* dengan dasar Pasal 224 HIR yang harus melalui fiat penetapan Ketua Pengadilan¹⁷ justru menjauhkan dari sisi keadilan. Tentu keadilan bagi kreditur yang tidak hanya harus menanggung kerugian karena tidak dilaksanakannya kewajiban pembayaran kredit oleh debitur, namun disaat bersamaan kreditur (lembaga keuangan/bank) harus membuat cadangan PPA sebesar 100% (seratus persen) dari total nilai kredit tersebut dikurangi dengan nilai agunan.¹⁸ Di sisi lain, permasalahan tersebut juga semakin memperberat konsekuensi logis dari debitur, sebab dengan semakin lama waktu penyelesaian, maka semakin berat beban tanggungan kredit yang ditanggung debitur serta membuka kemungkinan terjadinya sengketa di pengadilan.

- a. Revitalisasi aspek yuridis melalui sinkronisasi aturan perundangundangan, dan pemenuhan aturan pelaksana.

Secara gramatikal, parate eksekusi matang bilamana terjadi cedera janji/wanprestasi, dan pelaksanaannya dapat dilakukan sendiri, namun tetap harus melalui pelelangan umum. Artinya aspek kesewenang-wenangan yang lahir dari frasa "kekuasaan sendiri" secara jelas langsung dibatasi oleh frasa

“pelelangan umum” dengan maksud menghadirkan keadilan untuk debitur untuk mendapatkan harga yang sesuai dengan nilai objek jaminan yang dijual. Salah satu problem yang menjadi polemik adalah bahwa adanya frasa “cidera janji” yang dianggap kontroversial dan berpolemik. Sebab, cidera janji juga diatur dalam KUHPerdara dan harus dibuktikan melalui gugatan wanprestasi. Sebaliknya, dalam ketentuan Pasal 6 UUHT sendiri, tidak memerlukan pembuktian melalui putusan pengadilan, sebab cukup dibuktikan melalui bukti kelalaian pembayaran saat jatuh tempo, dan atau melalui pemberitahuan dari kreditur terhadap debitur. Hal ini dapat dipahami bahwa ketentuan pelaksanaan parate eksekusi merupakan perintah Undang-undang (*ex lege*) bukan berdasarkan perjanjian. Sehingga sebagai Undang-Undang khusus, sesuai dengan asas *Lex specialis derogat legi generali* maka UUHT merupakan aturan hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) dan mengesampingkan KUHPerdara (*lex generalis*).

Sebagai pemenuhan aspek yuridis, tentunya sinkronisasi aspek yuridis sebagai dasar legalitas parate eksekusi mutlak dilakukan guna memperkecil potensi terjadinya ketidakadilan. Sinkronisasi ini tentunya terkait dengan adanya yurisprudensi berdasarkan Mahkamah Agung Nomor 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 yang bertolak belakang dengan ketentuan UUHT utamanya pada Pasal 6. Berdasarkan asas "*Lex posteriori derogat legi priori*", artinya hukum yang baru mengesampingkan hukum yang lama, maka secara langsung yurisprudensi dimaksud tidak dapat dijadikan dasar hukum pembatalan pelaksanaan parate eksekusi.

Lebih lanjut, sesuai dengan tata urutan perundang-undangan UU Nomor 12 Tahun 2011, Maka sebuah Surat Edaran (Mahkamah Agung) dalam hal ini Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tidak termasuk tata urutan perundangan, sehingga tidak dapat dijadikan alasan atau dasar hukum untuk menolak eksekusi hak tanggungan berdasarkan pada parate eksekusi dalam UUHT.

Hal lain adalah perlunya diterbitkan peraturan pelaksanaan yang mengatur hal teknis parate eksekusi, sebab salah satu aspek penghambatnya adalah ketiadaan aturan pelaksanaan parate eksekusi itu sendiri. Tentu aturan pelaksana parate eksekusi ini tidak semata-mata pelengkap, namun lebih jauh aturan pelaksana parate eksekusi ini berfungsi sebagai *rule of procedure* yang

dipahami bersama oleh kreditur dan debitur. Pemahaman bersama soal *rule of procedure* ini akan melahirkan sikap hati-hati, saling menghormati dan saling menguntungkan pihak kreditur maupun debitur, sehingga bila terjadi parate eksekusi maka pihak debitur akan menghormati dan menghargai karena kepentingannya juga akan diakomodir.

Oleh karenanya, seharusnya parate eksekusi tetap berada dalam frame pelaksanaan eksekusi hak kreditur atas obyek jaminan, dimana pelaksanaannya tanpa (di luar) melalui ketentuan hukum acara, tanpa penyitaan, tanpa melibatkan juru sita, tanpa izin pengadilan. Hal ini merupakan wujud dari kedudukan yang diutamakan oleh lembaga Hak Tanggungan yang ada pada UUHT, namun tetap dalam koridor adil bagi semua pihak, baik kreditur ataupun debitur.

RANGKUMAN

Dalam perjanjian tanggungan seorang kreditur diberikan hak untuk mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dari pihak pemberi tanggungan selain itu, pihak kreditur dapat pula mengajukan *actio pauliana* dalam hal terjadinya pengalihan barang jaminan oleh debitur tanpa izin kreditur.

Dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan, disebutkan bahwa salah satu objek hak tanggungan adalah hak pakai.

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 memberikan pengaturan dan menjadi payung hukum bagi masalah pertanahan di negara kita. Salah satu inti dari UUPA adalah pelaksanaan Landreform di Indonesia. Bagaimana keberadaan UUPA sebagai induk landreform di negara kita?

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:

- a. 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.
- b. 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.

PERTANYAAN

1. Bolehkah menjual Tanah yang dibebankan Hak Tanggungan?
Apakah tanah yang dibebani hak tanggungan boleh dijual oleh si pemilik tanah (pemberi hak tanggungan)
2. Bisakah mengganti obyek Hak Tanggungan?
Apakah bisa obyek yang dijaminakan oleh debitur diganti dengan obyek lain?
Misal sertifikat tanah milik si A diganti dengan sertifikat tanah milik debitur?
3. Dapatkah suatu obyek dibebankan dua Hak Tanggungan?
Apakah diperbolehkan untuk obyek jaminan kredit dibebankan dua Hak Tanggungan (HT 1 dan 2) dengan debitur dan kreditur yang sama (hanya 1 dbitur dan 1 kreditur?
Apabila terjadi lelang eksekusi terhadap obyek jaminan tersebut bagaimana teknis pelaksanaannya?
Untuk pelunasan HT yang ada, apakah kreditur dapat langsung melakukan lelang eksekusi untuk HT 1 dan 2 secara bersama-sama mengingat hanya ada satu kreditur?
4. Menyita agunan atas tanah yang dijaminakan.
Perusahaan saya bergerak dalam bidang retail barang-barang yang dikreditkan (dibayar dalam jangka waktu 1 tahun) kepada konsumen yang memberikan jaminan/agunan aset mereka berupa surat-surat tanah/bangunan (Girik/Akta Jual Beli/HGB). Dalam melakukan ikatan ini, telah dibuatkan juga surat Perjanjian Jual Beli dengan Angsuran, yang didalamnya juga terdapat pasal yang memberitahukan atas penguasaan atas jaminan tersebut bila customer/pengangsur telah lalai dan atau tidak mampu melunasi hutangnya dalam kurun waktu maksimal 3 bulan terhitung 1 tahun dari batas akhir Surat Perjanjian dengan Angsuran tersebut, pertanyaannya :
 - a. Apakah perusahaan berhak melakukan penjualan balik nama agunan tersebut, tanpa harus mengkonfirmasi kepada customer/pengangsur yang lalai tersebut?
 - b. Apa yang harus kami lakukan, bila ternyata agunan tersebut ternyata milik orang tua pengangsur?
5. Bolehkah pemohon/debitur mengajukan kredit dengan menggunakan sertifikat tanah atas milik kakak iparnya? Hal ini pemilik SHM sudah menyetujuinya.
6. Untuk kredit tertentu (misal kredit mikro kurang dari 50 jt), ada kalanya pengikatan jaminan hanya sebatas SKMHT tanpa ditingkatkan ke APHT, hingga berakhirnya masa kredit. Dalam hal jaminan atas nama orang lain (misal debitur A, pemilik jaminan B), dan dalam perjalanannya si B (atau pasangannya) meninggal. Apakah SKMHT-nya mash berlaku dan masih bisa di APHT kan? Bagaimana juga apabila SKMHT atas nama jaminan milik istri/suami dan dalam perjalanannya suami/istrinya meninggal, apakah

SKMHTnya masih berlaku dan masih bisa di APHT-kan?

7. Apakah hak tanggungan tetap berlaku jika tanah disengketakan?

Ada perkara pertanahan dimana perkara ini telah diputus oleh hakim. Hakim memenangkan pihak penggugat yang menyatakan tanah tersebut sah milik penggugat. Namun sebelum perkara ini masuk pengadilan, tergugat telah menjaminkan tanah tersebut ke bank.

Apakah tanah yang dijaminkan ke bank bisa dieksekusi pengadilan karena perkara lain? Bagaimana juga kedudukan tanah penggugat bila tergugat lalai melunasi hutangnya ke bank dan tanah tersebut dieksekusi secara perintah bank?

MODUL IX

JAMINAN FIDUSIA

A. Pengertian

Fidusia berasal dari kata *fiduciair* atau *fides*, yang artinya kepercayaan, yaitu penyerahan hak milik atas benda secara kepercayaan sebagai jaminan (agunan) bagi pelunasan piutang kreditor. Fidusia sering disebut dengan istilah FEO, yang merupakan singkatan dari *Fiduciare Eigendom Overdracht*. Penyerahan hak milik atas benda ini dimaksudkan hanya sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, di mana memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia (kreditor) terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Pengertian fidusia dinyatakan dalam Undang-Undang No 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia Pasal 1 angka 1, bahwa : fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Sedangkan pengertian jaminan fidusia terdapat dalam Pasal 1 angka 2 UUJF yang menyatakan, bahwa : jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya.

B. Objek Jaminan Fidusia

Objek jaminan fidusia adalah benda-benda apa yang dijadikan jaminan utang dengan dibebani jaminan fidusia. Benda-benda yang dapat dibebani jaminan fidusia yaitu :

- a. Benda bergerak berwujud
 - 1) Kendaraan bermotor seperti mobil, truk, bus dan sepeda motor
 - 2) Mesin-mesin pabrik yang tidak melekat pada tanah atau bangunan pabrik, alat-alat
 - 3) inventaris kantor
 - 4) Perhiasan

- 5) Persediaan barang atau inventori, stock barang, stock barang dagangan dengan daftar mutasi barang Kapal laut berukuran dibawah 20 m
 - 6) Perkakas rumah tangga seperti mebel, radio, televisi, almari es dan mesin jahit
 - 7) Alat-alat perhiasan seperti traktor pembajak sawah dan mesin penyedot air.
- b. Benda bergerak tidak berwujud, contohnya :
- 1) Wesel
 - 2) Sertifikat deposito
 - 3) Saham
 - 4) Obligasi
 - 5) Konosemen
 - 6) Piutang yang diperoleh pada saat jaminan diberikan atau yang diperoleh kemudian
 - 7) Deposito berjangka.
- c. Hasil dari benda yang menjadi objek jaminan baik benda bergerak berwujud atau benda bergerak tidak berwujud atau hasil dari benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan.
- d. Klaim asuransi dalam hal benda yang menjadi objek jaminan fidusia diasuransikan.
- e. Benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan yaitu hak milik satuan rumah susun di atas tanah hak pakai atas tanah Negara (UU No. 16 Tahun 1985) dan bangunan rumah yang dibangun di atas tanah orang lain sesuai pasal 15 UU No. 5 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.
- f. Benda-benda termasuk piutang yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun piutang yang diperoleh kemudian hari.

Secara formal, objek jaminan fidusia adalah barang-barang bergerak dan tidak bergerak, berwujud maupun tidak berwujud, kecuali mengenai hak tanggungan, hipotik kapal laut, hipotik pesawat terbang, dan gadai.

Konsep pemberian jaminan fidusia adalah penyerahan hak milik secara kepercayaan atas hak-hak kebendaan. Adapun yang dimaksud dengan hak-hak kebendaan disini berupa: hak atas suatu benda yang bisa dimiliki dan dialihkan. Ciri-ciri atau sifat hak kebendaan yang dapat dialihkan tersebut terdapat dalam surat dari Kementerian

Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 27 September 2006 Nomor C.HT.-1.10-74 menjelaskan bahwa :

- a. Hak kebendaan bersifat mutlak, yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Artinya, hak kebendaan punya kepemilikan mutlak sehingga bisa dipertahankan terhadap siapa pun.
- b. Hak kebendaan punya *zaakgevolg* atau *droit de suite*. Artinya, hak tersebut mengikuti bendanya di mana pun atau di tangan siapa pun benda tersebut berada.
- c. Hak kebendaan memiliki *droit de preference* (hak mendahului). Artinya, pemegang jaminan kebendaan berhak untuk mendapatkan piutang terlebih dahulu daripada kreditor lainnya (jika ada) dari hasil penjualan barang yang dijamin.

C. Terjadinya Jaminan Fidusia

a. Pembebanan Jaminan Fidusia

Pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia. Alasan Undang-Undang menetapkan dengan akta notaris, adalah :

- Akta notaris adalah akta autentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna
- Obyek jaminan fidusia pada umumnya adalah benda bergerak
- Undang-undang melarang adanya fidusia ulang.

Akta jaminan fidusia yang dibuat oleh notaris, sekurang-kurangnya memuat :

- Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia
- Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia
- Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia
- Nilai penjaminan
- Nilai benda yang menjadi jaminan fidusia.

b. Pendaftaran Jaminan Fidusia

Benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia sehingga melahirkan jaminan fidusia bagi penerima fidusia, memberi kepastian hukum kepada kreditor lain mengenai benda yang telah dibebani jaminan fidusia dan memberikan hak yang didahulukan terhadap

kreditor lain dan untuk memenuhi asas publisitas karena kantor pendaftaran terbuka untuk umum. Permohonan pendaftaran fidusia dilakukan oleh penerima fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia, meliputi:

- ☞ Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia
- ☞ Tanggal, nomor akta jaminan fidusia, nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta jaminan fidusia
- ☞ Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia
- ☞ Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia
- ☞ Nilai penjaminan
- ☞ Nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Kantor pendaftaran fidusia mencatat jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran. Setelah pendaftaran fidusia dilakukan, kantor pendaftaran fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada penerima fidusia sertifikat jaminan fidusia yang merupakan salinan dari buku daftar fidusia memuat catatan tentang hal-hal yang dinyatakan dalam pendaftaran jaminan fidusia, dan jaminan fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya jaminan fidusia pada buku daftar fidusia. Dalam sertifikat jaminan fidusia dicantumkan kata-kata: "demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Sertifikat jaminan fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Apabila terdapat perubahan mengenai hal-hal yang tercantum dalam sertifikat jaminan fidusia, penerima fidusia wajib mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut kepada Kantor pendaftaran fidusia. Kantor pendaftaran fidusia pada tanggal penerimaan permohonan perubahan, melakukan pencatatan perubahan tersebut dalam buku daftar fidusia dan menerbitkan pernyataan perubahan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari sertifikat fidusia.

c. Penghapusan Jaminan Fidusia

Mengenai hapusnya jaminan fidusia, undang-undang fidusia telah menetapkan karena hal-hal sebagai berikut:

(1) Hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia

Sifat jaminan fidusia merupakan ikutan atau *accessoir* dari perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan artinya ada atau tidaknya jaminan fidusia tergantung perjanjian utangnya. Hapusnya utang dapat disebabkan berbagai hal misalnya karena ada pelunasan utang atau penawaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau novasi atau pembaharuan utang dan lain-lain.

Hapusnya jaminan fidusia yang disebabkan hapusnya utang karena pembayaran atau pelunasan utang merupakan cara yang paling banyak terjadi. Adanya pelunasan utang dapat dibuktikan dari keterangan tertulis dari kreditur. Hapusnya utang mengakibatkan hapusnya jaminan fidusia.

(2) Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia

Kreditur sebagai penerima fidusia dapat saja melepaskan jaminan fidusia artinya kreditur tidak menginginkan lagi benda yang menjadi objek jaminan fidusia menjadi jaminan lagi, misalnya karena terjadi penggantian jaminan sehingga jaminan lama dihapuskan. Hapusnya jaminan fidusia karena dilepaskan oleh kreditur sebagai penerima fidusia dapat dilakukan dengan keterangan atau pernyataan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitur atau pemberi fidusia.

(3) Musnahnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia

Apabila benda yang menjadi objek jaminan fidusia musnah disebabkan karena kebakaran, hilang, dan penyebab lainnya maka jaminan fidusia menjadi hapus. Apabila benda yang menjadi objek jaminan fidusia diasuransikan kemudian benda tersebut musnah maka dengan musnahnya benda tersebut tidak menghapuskan klaim asuransi. Dengan demikian hak-hak asuransi dapat dipakai sebagai pengganti objek jaminan fidusia yang musnah sebagai sumber pelunasan hutang debitur.

D. Eksekusi Jaminan Fidusia

Apabila debitur atau pemberi fidusia cidera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan beberapa cara, yaitu :

- a. Titel eksekutorial oleh penerima fidusia, artinya langsung melaksanakan eksekusi melalui lembaga parate eksekusi.
- b. Penjualan benda obyek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan.
- c. Penjualan dibawah tangan, artinya pelaksanaan penjualan benda yang akan dieksekusi harus berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia.

Dalam pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan. Pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia, pemberi fidusia wajib menyerahkan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Apabila pemberi fidusia tidak menyerahkan pada waktu eksekusi dilaksanakan, penerima fidusia berhak mengambil benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dan apabila perlu, dapat meminta bantuan pihak yang berwenang.

Dalam hal hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan, penerima fidusia wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada pemberi fidusia, namun apabila hasil eksekusi tidak mencukupi untuk pelunasan utang, debitor tetap bertanggung jawab atas utang yang belum terbayar.

RANGKUMAN :

Fidusia berasal dari kata *fiduciair* yang artinya kepercayaan, yaitu hak milik atas benda secara kepercayaan. Hampir sama dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hanya bedanya adalah benda yang bergerak atau bangunan yang tidak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan.

Pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dan merupakan akta jaminan fidusia. Benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Kantor pendaftaran fidusia mencatat jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.

Mengenai hapusnya jaminan fidusia, karena hal-hal sebagai berikut:

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan fidusia.
2. Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia.
3. Musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Apabila debitur atau pemberi fidusia cidera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dapat dilakukan.

PERTANYAAN LATIHAN

1. Apa yang dimaksud dengan jaminan fidusia?
2. Sebutkan dan jelaskan benda-benda yang dapat dijadikan jaminan fidusia?
3. Bagaimana terjadinya jaminan fidusia?
4. Bagaimana penghapusan jaminan fidusia?
5. Apabila debitur atau pemberi fidusia cidera janji, bagaimana eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia?

MODUL X

SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN

Penentuan pembebanan Hak Tanggungan harus dilakukan atau dibuat dengan perantaraan kuasa yang akta autentik, sebagai penjabaran ketentuan sebelumnya yang terdapat dalam Pasal 1171 KUH Perdata ayat (2) yang pada prinsipnya untuk memasang Hipotek harus dibuat dengan akta autentik. Akta autentik yang dimaksudkan adalah akta yang dibuat oleh notaris. Sementara itu, khusus Surat kuasa pembebanan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa:

Surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a) tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan *(Yang dimaksud dengan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah.)*
- b) tidak memuat hak substitusi *(Yang dimaksud dengan pengertian substitusi menurut undang-undang ini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala cabangnya untuk atau pihak lain).*
- c) mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, Jumlah utang dengan nama serta identitasnya kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. *(Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan. Jumlah utang yang dimaksud pada huruf ini adalah Jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (I).)*

d) Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya. Surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundangundangan yang berlaku. Surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Sejalan dengan ketentuan Pasal 15 di atas, khusus penjelasan Pasal 15 ayat (1) dinyatakan bahwa:

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 7 pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT diperkenankan penggunaan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Sejalan dengan itu, *surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan apabila suratkuasa membebaskan Hak Tanggungan tidak dibuatkan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termasuk di atas.*

Beranjak dari ketentuan Pasal 15 UUHT dan penjelasannya, khusus untuk ketentuan Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) telah dikeluarkan peraturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Meneg Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu tanggal 8 Mei 1996. Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) dinyatakan bahwa, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/DIR tanggal 28 Mei 1993, berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan. Dalam kaitannya dengan adanya jenis-jenis kredit tersebut, dalam Pasal 1 PMNA/KBPN disebutkan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagai berikut :

- (1) Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi:
 - (a) Kredit kepada Koperasi Unit Desa;
 - (b) Kredit Usaha Tani;
 - (c) Kredit kepada Koperasi Primer untuk anggotanya.

- (2) Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan, yaitu
 - a) Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana, atau -rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi);
 - b) Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 M² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya;
 - c) Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b.

- (3) Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Badan Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) antara lain:
- a) Kredit Umum Pedesaan;
 - b) Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah),

Sementara untuk objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang sertifikatnya sedang dalam pengurusan, dalam Pasal 2 peraturan MNA/KBPN ditentukan sebagai berikut.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit di bawah ini dengan objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang sertifikatnya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan :

- *Kredit produktif yang termasuk Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. Kep.26/24/KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ke atas sampai dengan Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);*
- *Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam golongan Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud Surat Direksi Bank Indonesia sebagaimana disebut pada poin 1, yang tidak termasuk jenis kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2, yaitu kredit yang diberikan untuk pemilikan rumah toko (ruko) oleh usaha kecil dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan rumah dan toko tersebut masing-masing tidak lebih dari 70 M² (tujuh puluh meter persegi) dengan plafon tidak melebihi Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit tersebut;*

- *Kredit untuk perumahan inti dalam rangka KKPA PIRTRANS atau PIR lainnya yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit tersebut;*
- *Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka Pemilikan Kredit rumah yang termasuk Pasal 1 angka 2 dan Pasal 2 angka 2 yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaan dan pengembangannya dibiayai dengan kredit tersebut.*

LATIHAN PERTANYAAN:

1. Apa yang dimaksud dengan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT)?
2. Apa sebabnya terjadi SKMHT? Dan dalam keadaan bagaimana debetur atau kreditur membuat SKMHT?
3. Bagaimana syarat-syarat membuat SKMHT?
4. Menurut PMNA/Ka BPN nomor 4/1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT Untuk Pelunasan Kredit Usaha Kecil, sampai saat berakhir masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan. Sebutkan jenis-jenis kredit tersebut?